

Andelsboligforeningen Søblik

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
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 Christiansen
Kasper Grove-Rasmussen, næstformand
Sabine Jo Troelstrup

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 11. april 2023

Bestyrelsen

Justina Thorning Clark
formand

Jesper Juhl Hansen

Teis Christiansen

Kasper Grove-Rasmussen
næstformand

Sabine Jo Troelstrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 13. april 2023.

Dirigent

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Søblik har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 11. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorerets 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 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2022 samt resultatbudget for 2023 m.v. jf. note 22. 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 11. april 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret 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 regnskabspraksis

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 dagen. 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 dagen. 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 foretaget 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 nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 20 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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
1 Boligafgift	1.368.208	1.368.000	1.368.210
2 Lejeindtægter	51.639	50.800	50.763
Vaskeriindtægter	16.128	10.000	11.288
3 Øvrige indtægter	11.299	7.200	14.350
Indtægter i alt	1.447.274	1.436.000	1.444.611
4 Ejendomsskat og forsikringer	-186.062	-188.600	-186.279
5 Forbrugsafgifter	-152.296	-154.900	-155.060
6 Renholdelse	-80.000	-85.000	-72.756
7 Vedligeholdelse, løbende	-993.007	-200.000	-184.177
8 Administrationsomkostninger	-81.264	-76.500	-76.111
9 Øvrige foreningsomkostninger	-56.625	-65.000	-53.072
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.922	-5.000	-4.922
Omkostninger i alt	-1.554.176	-775.000	-732.377
Resultat før finansielle poster	-106.902	661.000	712.234
10 Finansielle omkostninger	-317.583	-222.500	-332.575
Finansielle poster netto	-317.583	-222.500	-332.575
Resultat før skat	-424.485	438.500	379.659
Årets resultat	-424.485	438.500	379.659
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-424.485	0	379.659
Disponeret i alt	-424.485	0	379.659
Årets resultat	-424.485	438.500	379.659
Betalte prioritetsafdrag	-409.606	-410.500	-420.971
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	116.694
Indeksregulering af indeksslån	88.613	0	91
Likviditetsresultat i alt	-745.478	28.000	75.473

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Ejendom	55.200.000	51.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.200.000</u>	<u>51.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>55.200.000</u>	<u>51.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
12 Andre tilgodehavender	1.031	13.625
13 Periodeafgrænsningsposter	42.630	46.747
Tilgodehavender i alt	<u>43.661</u>	<u>60.372</u>
14 Likvide beholdninger	<u>872.331</u>	<u>2.292.663</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>915.992</u>	<u>2.353.035</u>
Aktiver i alt	<u>56.115.992</u>	<u>53.553.035</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Andelsindskud	673.750	673.750
Reserve for opskrivning af ejendommen	47.864.243	44.537.099
Overført resultat m.v.	-3.878.819	-3.454.335
Egenkapital før andre reserver	<u>44.659.174</u>	<u>41.756.514</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.000.000	4.000.000
Andre reserver	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>48.659.174</u>	<u>45.756.514</u>
Hensatte forpligtelser		
15 Andre hensatte forpligtelser	<u>111.127</u>	<u>106.204</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>111.127</u>	<u>106.204</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.843.966</u>	<u>7.172.282</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.843.966</u>	<u>7.172.282</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	417.749	410.425
Deposita	900	900
17 Varmeregnskab	27.055	64.589
18 Anden gæld	<u>56.021</u>	<u>42.121</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>501.725</u>	<u>518.035</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.345.691</u>	<u>7.690.317</u>
Passiver i alt	<u>56.115.992</u>	<u>53.553.035</u>
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

Note	2022	2021
Andelsindskud		
Andelsindskud	673.750	673.750
	673.750	673.750
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	44.537.099	41.537.099
Årets opskrivninger	3.327.144	3.000.000
	47.864.243	44.537.099
Overført overskud eller underskud	-3.454.334	-3.833.994
Restandel af årets resultat	-424.485	379.659
	-3.878.819	-3.454.335
	44.659.174	41.756.514
Reserve primo	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
Andre reserver i alt	4.000.000	4.000.000
Egenkapital i alt	48.659.174	45.756.514

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.368.208	1.368.000	1.368.210
	<u>1.368.208</u>	<u>1.368.000</u>	<u>1.368.210</u>
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	51.639	50.800	50.763
	<u>51.639</u>	<u>50.800</u>	<u>50.763</u>
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	7.200	7.200
Indtægter, venteliste	4.099	0	7.150
	<u>11.299</u>	<u>7.200</u>	<u>14.350</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	140.591	142.100	141.047
Forsikringer	45.471	46.500	45.232
	<u>186.062</u>	<u>188.600</u>	<u>186.279</u>
5. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	51.972	60.000	73.103
Renovation	69.831	69.900	60.106
Elforbrug fællesarealer	30.493	25.000	18.032
Regulering skyld. vandafgift tidl. år m.v.	0	0	3.819
	<u>152.296</u>	<u>154.900</u>	<u>155.060</u>

Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
6. Renholdelse			
Rengøring	188	0	0
Trappevask	12.958	25.000	17.892
Gårdlaug	66.854	60.000	54.864
	80.000	85.000	72.756
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	8.891	0	12.748
Varme- og ventilationsanlæg	5.583	0	14.016
Elektriker, reparation ventilation/udskiftning sikringsrelæer	7.511	0	80.146
Renovering af trappeopgange m.v., andel vedligeholdelse	672.857	0	0
Tømrer	123.851	0	1.698
VVS inkl. kloakservice	36.149	0	4.980
Ing./arkitekt/rådgiver, skimmelsanering m.v.	26.466	0	15.094
Låsesmed	3.860	0	4.580
Småanskaffelser	403	0	0
Reparation af signalanlæg	1.014	0	7.309
Tilstandsrapport/energimærke	0	0	37.515
Sanering af skimmel kælder inkl. reetablering	99.381	0	0
Småanskaffelser	741	0	488
Reparation og vedligeholdelse af port	1.367	0	900
Fjernelse af graffiti	4.933	0	4.703
	993.007	200.000	184.177
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	33.418	45.000	32.445
Administration, ekstra ydelser	10.866	0	10.765
Revision- og regnskabsmæssig assistance	25.500	26.500	26.500
Revisorhonorar, rest sidste år	4.125	0	0
Advokathonorar	0	0	3.875
Porto og gebyrer m.v.	7.355	5.000	2.526
	81.264	76.500	76.111

Noter

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse bestyrelse	4.850	4.000	3.850
Valuarvurdering	21.250	25.000	20.000
ABF/Ejendomsforening DK, kontingent	8.259	10.000	8.020
Blomster og gaver	0	1.000	0
Andre abonnementer	21.466	16.500	14.956
Møder/generalforsamling/jubilæum	800	6.500	6.246
Kontorartikler mv.	0	2.000	0
	<u>56.625</u>	<u>65.000</u>	<u>53.072</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	241.159	241.500	236.111
Indeksregulering af indekslån	88.613	0	91
Renter, pengeinstitutter	10.416	8.000	7.416
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-22.605	-27.000	-27.737
Låneomkostninger inkl. kurstab låneomlægning	0	0	116.694
	<u>317.583</u>	<u>222.500</u>	<u>332.575</u>

Noter

11. Ejendom

Anskaffelsessum 1. januar	2.662.901	2.662.901
Tilgang i årets løb	672.856	0
Anskaffelsessum 31. december 2022	3.335.757	2.662.901
Opskrivninger 1. januar	48.537.099	45.537.099
Årets opskrivning	3.327.144	3.000.000
Opskrivninger 31. december 2022	51.864.243	48.537.099
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	55.200.000	51.200.000

Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	23.800.000	23.800.000
-----------------------------------	------------	------------

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurdering af 24. marts 2023 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. ApS. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2022 udgør 23.800.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,25 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.

12. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vurderingshonorar - afregnes i 2023	1.031	13.625
	1.031	13.625

13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	42.630	42.568
Forudbetalt kontingent	0	4.179
	42.630	46.747

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	2.371	2.371
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	<u>869.960</u>	<u>2.290.292</u>
	<u>872.331</u>	<u>2.292.663</u>
15. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat 1. januar	106.204	101.282
Hensat i året	<u>4.923</u>	<u>4.922</u>
	<u>111.127</u>	<u>106.204</u>

Noter

16. Gæld til realkreditinstitutter

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Amortiseret kurstab	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	22	188.088	156.954	0	86.619	2.592.396	193.109	4.512.570
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	22	4.195	2.183	0	1.994	59.774	4.307	85.503
Nykredit, lånnr. 12, kontantlån	18	217.323	82.023	0	0	4.609.545	220.333	3.830.731
		409.606	241.160	0	88.613	7.261.715	417.749	8.428.804
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			-22.605					
			218.555					

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. Kursværdien udgør pr. 31. december 2022 kr. 3.788.340. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Noter

17. Varmeregnskab

Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2022/23	69.053	68.654
Varmekøb, varmeregnskabsår 2022/23	-41.998	-44.452
Varmeregnskab 2021/22, netto	0	40.387
	<u>27.055</u>	<u>64.589</u>

18. Anden gæld

Gæld til andelshavere	11.813	11.714
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.500	25.500
VVS	18.708	1.807
Ørsted/Hofor m.fl.	0	3.100
	<u>56.021</u>	<u>42.121</u>

Noter

19. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.262 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 55.200 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 20, 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.

20. 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

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		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 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.200.000	27.192

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.000.000	1.970

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

Felt nr.	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:

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

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	114.017	* 12 /	1.923
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.923
H3	Boliglejeindtægter	4.303	* 12 /	1.923
				27

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>	<u>År 2022</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)	302	197	-221

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:

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

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	22.617
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.344
K3	Teknisk andelsværdi	25.961

Felt nr.	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

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	91	489
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	91	489

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)	87

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	219	219	213

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	28.705	27.192
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.344	3.167
Foreslået andelsværdi	22.617	21.425
Reserver uden for andelsværdi	2.080	1.970
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		711
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.303 *12/ 107	483

Noter

20. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	44
Øvrige omkostninger	24
Finansielle poster, netto	14
Afdrag	18
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>95</u>

21. 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	44.659.174
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.261.715
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.428.804
	<u>43.492.085</u>
 Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	 <u>1.923</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>22.616,7889</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. marts 2022)	 <u>20.629,76</u>

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	1.153.456	2.306.912
10	70	70	700	1.583.175	15.831.752
1	83	83	83	1.877.193	1.877.193
1	86	86	86	1.945.044	1.945.044
1	91	91	91	2.058.128	2.058.128
3	107	107	321	2.419.996	7.259.989
5	108	108	540	2.442.613	12.213.066
<u>23</u>	<u>1.923</u>	<u>596</u>	<u>1.923</u>	<u>13.479.605</u>	<u>43.492.085</u>

Noter

21. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 22.616,79 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 552.000 kr., 1.656.000 kr. og 2.760.000 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 55.200.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.760.000	40.732.085	21.181,53	-6,35%
-3%	-1.656.000	41.836.085	21.755,63	-3,81%
-1%	-552.000	42.940.085	22.329,74	-1,27%
0%	0	43.492.085	22.616,79	0,00%
1%	552.000	44.044.085	22.903,84	1,27%
3%	1.656.000	45.148.085	23.477,94	3,81%
5%	2.760.000	46.252.085	24.052,05	6,35%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 4.000.000 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 0 kr.

Noter

22. Budget 2023

	Budget 2023 (ej revideret)	(Realiseret 2022)	Budget 2022 (ej revideret)
Boligafgift	1.368.000	1.368.208	1.368.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	51.600	51.639	50.800
Vaskeriindtægter	12.000	16.128	10.000
Antenneregnskab	7.200	7.200	7.200
Ventelistegebyr m.v.	0	4.099	0
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.438.800	1.447.274	1.436.000
Ejendomsskatter - netto	-142.300	-140.591	-142.100
Forsikringer	-48.000	-45.471	-46.500
Vand afgift	-60.000	-51.972	-60.000
Renovation	-73.900	-69.831	-69.900
Elforbrug fællesarealer	-25.000	-30.493	-25.000
Trappevask inkl. snerydning	-25.000	-13.146	-25.000
Gårdlaug inkl. anlægsarbejder i gård	-70.000	-66.854	-60.000
Vedligeholdelse, løbende	-200.000	-993.007	-200.000
Administrationsomkostninger inkl. ekstra ydelse	-45.000	-44.284	-45.000
Revision	-26.500	-29.625	-26.500
Advokathonorar	0	0	0
Gebyrer m.v.	-8.000	-7.355	-5.000
Godtgørelse telefon m.v.	-5.000	-4.850	-4.000
Valuarvurdering	-24.000	-21.250	-25.000
Kontorartikler m.v.	-2.000	0	-2.000
Blomster og gaver	-1.000	0	-1.000
Møder og generalforsamling mv.	-6.500	-800	-6.500
Faglige kontingenter	-9.500	-8.259	-10.000
Andre abonnementer	-23.000	-21.466	-16.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-5.000	-4.922	-5.000
Driftsomkostninger i alt	-799.700	-1.554.176	-775.000
Resultat før finansielle poster	639.100	-106.902	661.000

Noter

22. Budget 2023, fortsat

	Budget 2023 (ej revideret)	(Realiseret 2022)	Budget 2022 (ej revideret)
Resultat før finansielle poster fortsat	639.100	-106.902	661.000
Prioritetsrenter og bidrag	-240.000	-241.159	-241.500
Modtaget ydelsesstøtte	27.000	22.605	27.000
Indeksring af indeksslån	-237.000	-88.613	-
Renter Bank, netto	-2.000	-10.416	-8.000
Låneomkostninger inkl. kurstab indfrielse	-	-	-
Finansielle poster	-452.000	-317.583	-222.500
Årets resultat	187.100	-424.485	438.500
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	187.100	-424.485	438.500
Disponeret I alt:	187.100	-424.485	438.500
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	187.100	-424.485	438.500
Betalte prioritetsafdrag	-417.800	-409.606	-410.500
Indeksregulering af indeksslån	237.000	88.613	0
Årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld m.v.	6.300	-745.478	28.000
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsoverskud jf. årsrapport 2022	872.300		
Årets budgetteret resultat for 2022, efter prioritetsafdrag	6.300		
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2023	878.600		

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2023 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2023 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.

PENNEO

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

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

Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-04-14 09:58:08 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: a5866aed-0055-43b8-9d88-8f14d588f6d2

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-14 13:15:04 UTC

Mit  

Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-04-14 13:23:19 UTC

NEM ID 

Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-04-15 09:55:32 UTC

Mit  

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-30 12:15:22 UTC

Mit  

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>