

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
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 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
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
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 19. marts 2024

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 2024.

Dirigent

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen Søblik har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 19. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2023 samt resultatbudget for 2024 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 19. marts 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
mnc32794

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 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 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. 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	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
1 Boligafgift	1.368.205	1.368.000	1.368.208
2 Lejeindtægter	51.817	51.600	51.639
Vaskeriindtægter	13.227	12.000	16.128
3 Øvrige indtægter	8.950	7.200	11.299
Indtægter i alt	1.442.199	1.438.800	1.447.274
4 Ejendomsskat og forsikringer	-187.536	-190.300	-186.062
5 Forbrugsafgifter	-157.943	-158.900	-152.296
6 Renholdelse	-72.796	-95.000	-80.000
7 Vedligeholdelse, løbende	-402.570	-200.000	-993.007
8 Administrationsomkostninger	-102.742	-79.500	-81.264
9 Øvrige foreningsomkostninger	-55.032	-71.000	-56.625
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-5.350	-5.000	-4.922
Omkostninger i alt	-983.969	-799.700	-1.554.176
Resultat før finansielle poster	458.230	639.100	-106.902
10 Finansielle indtægter	405	0	0
11 Finansielle omkostninger	-456.538	-452.000	-317.583
Finansielle poster netto	-456.133	-452.000	-317.583
Resultat før skat	2.097	187.100	-424.485
Årets resultat	2.097	187.100	-424.485
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	2.097	0	-424.485
Disponeret i alt	2.097	0	-424.485
Årets resultat	2.097	187.100	-424.485
Betalte prioritetsafdrag	-416.249	-417.800	-409.606
Indeksregulering af indeksslån	236.977	237.000	88.613
Likviditetsresultat i alt	-177.175	6.300	-745.478

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
	Ejendom	54.600.000	55.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.600.000	55.200.000
	Anlægsaktiver i alt	54.600.000	55.200.000
Omsætningsaktiver			
13	Andre tilgodehavender	0	1.031
14	Periodeafgrænsningsposter	50.161	42.630
	Tilgodehavender i alt	50.161	43.661
15	Likvide beholdninger	1.679.572	872.331
	Omsætningsaktiver i alt	1.729.733	915.992
	Aktiver i alt	56.329.733	56.115.992

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Andelsindskud	673.750	673.750
	Reserve for opskrivning af ejendommen	47.062.216	47.864.243
	Overført resultat m.v.	-3.324.723	-3.878.819
	Egenkapital før andre reserver	44.411.243	44.659.174
	Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.448.000	4.000.000
	Andre reserver	3.448.000	4.000.000
	Egenkapital i alt	47.859.243	48.659.174
Hensatte forpligtelser			
16	Andre hensatte forpligtelser	116.477	111.127
	Hensatte forpligtelser i alt	116.477	111.127
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.661.038	6.843.966
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.661.038	6.843.966
	Kortfristet del af langfristet gæld	421.405	417.749
	Deposita	900	900
18	Varmeregnskab	66.886	27.055
19	Anden gæld	1.203.784	56.021
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.692.975	501.725
	Gældsforpligtelser i alt	8.354.013	7.345.691
	Passiver i alt	56.329.733	56.115.992
20	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
21	Nøgleoplysninger		
22	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

Note	2023	2022
Andelsindskud		
Andelsindskud	673.750	673.750
	673.750	673.750
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	47.864.243	44.537.099
Årets opskrivninger	-802.027	3.327.144
	47.062.216	47.864.243
Overført overskud eller underskud	-3.878.820	-3.454.334
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	552.000	0
Restandel af årets resultat	2.097	-424.485
	-3.324.723	-3.878.819
	44.411.243	44.659.174
Reserve primo	4.000.000	4.000.000
Overført til overført resultat	-552.000	0
	3.448.000	4.000.000
	3.448.000	4.000.000
Andre reserver i alt	3.448.000	4.000.000
Egenkapital i alt	47.859.243	48.659.174

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.368.205	1.368.000	1.368.208
	<u>1.368.205</u>	<u>1.368.000</u>	<u>1.368.208</u>
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	51.817	51.600	51.639
	<u>51.817</u>	<u>51.600</u>	<u>51.639</u>
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	7.200	7.200
Indtægter, venteliste	1.750	0	4.099
	<u>8.950</u>	<u>7.200</u>	<u>11.299</u>
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	140.646	142.300	140.591
Forsikringer	46.890	48.000	45.471
	<u>187.536</u>	<u>190.300</u>	<u>186.062</u>
5. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	50.878	60.000	51.972
Renovation	73.835	73.900	69.831
Elforbrug fællesarealer	33.230	25.000	30.493
	<u>157.943</u>	<u>158.900</u>	<u>152.296</u>

Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
6. Renholdelse			
Trappevask	17.932	25.000	13.146
Gårdlaug	54.864	70.000	66.854
	72.796	95.000	80.000
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	7.829	0	8.891
Varme- og ventilationsanlæg	62.239	0	5.583
Elektriker, reparation dørtелефonanlæg m.v.	36.361	0	7.511
Renovering af trappeopgange m.v., andel vedligeholdelse	202.027	0	672.857
Tømrer	0	0	123.851
VVS inkl. kloakservice	33.268	0	36.149
Ing./arkitekt/rådgiver, trappeprojekt m.v.	52.146	0	26.466
Låsesmed	0	0	3.860
Småanskaffelser	238	0	403
Reparation af signalanlæg	1.055	0	1.014
Sanering af skimmel kælder inkl. reetablering	0	0	99.381
Småanskaffelser	2.210	0	741
Reparation og vedligeholdelse af port	0	0	1.367
Fjernelse af graffiti	5.197	0	4.933
	402.570	200.000	993.007
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	36.760	45.000	33.418
Administration, ekstra ydelser	14.755	0	10.866
Revision- og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.500	25.500
Revisorhonorar, rest sidste år	2.875	0	4.125
Advokathonorar, ass. tilretning af vedtægter	16.250	0	0
Porto og gebyrer m.v.	5.602	8.000	7.355
	102.742	79.500	81.264

Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse bestyrelse	3.950	5.000	4.850
Valuarvurdering	23.750	24.000	21.250
ABF/Ejendomsforening DK, kontingent	9.490	9.500	8.259
Blomster og gaver	0	1.000	0
Andre abonnementer	15.339	23.000	21.466
Møder/generalforsamling/jubilæum	2.503	6.500	800
Kontorartikler mv.	0	2.000	0
	<u>55.032</u>	<u>71.000</u>	<u>56.625</u>
10. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	405	0	0
	<u>405</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	239.362	240.000	241.159
Indeksregulering af indeksslån	0	0	88.613
Renter, pengeinstitutter	2.219	2.000	10.416
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-22.020	-27.000	-22.605
Indeksring af prioritetsgæld	236.977	237.000	0
	<u>456.538</u>	<u>452.000</u>	<u>317.583</u>

Noter

12. Ejendom

Anskaffelsessum 1. januar	3.335.757	2.662.901
Tilgang i årets løb	202.027	672.856
Anskaffelsessum 31. december 2023	3.537.784	3.335.757
Opskrivninger 1. januar	51.864.243	48.537.099
Årets opskrivning	-802.027	3.327.144
Opskrivninger 31. december 2023	51.062.216	51.864.243
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	54.600.000	55.200.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	23.800.000	23.800.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2023 i henhold til vurdering af 29. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. ApS. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2023 udgør 23.800.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,35 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

Tilgodehavende vurderingshonorar - afregnes i 2023	0	1.031
	0	1.031

14. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte forsikringer	50.161	42.630
	50.161	42.630

15. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	1.834	2.371
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	1.677.738	869.960
	1.679.572	872.331

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
16. Andre hensatte forpligtelser		
Hensat 1. januar	111.127	106.204
Hensat i året	<u>5.350</u>	<u>4.923</u>
	<u>116.477</u>	<u>111.127</u>

Noter**17. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånr. 2, inkonvertibel	21	191.641	158.906	231.634	2.632.389	193.699	4.113.513
Nykredit Lånr. 4, inkonvertibel	21	4.275	2.209	5.343	60.843	4.320	78.130
Nykredit, lånr. 12, kontantlån	17	220.334	78.247	0	4.389.211	223.386	3.809.500
		416.250	239.362	236.977	7.082.443	421.405	8.001.143
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			-22.020				
			217.342				

Noter

18. Varmeregnskab

Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2023/24	69.053	69.053
Varmekøb, varmeregnskabsår 2023/24	-42.911	-83.996
Varmeregnskab 2022/23, netto	40.744	41.998
	66.886	27.055

19. Anden gæld

Gæld til andelshavere	11.813	11.813
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	25.500
VVS	8.372	18.708
Rengøring	2.017	0
Andelshavere, egenfinansiering af altaner	1.155.082	0
	1.203.784	56.021

Noter

20. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.082 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 54.600 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.	Boligtype	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		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 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.600.000	26.897

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.448.000	1.699

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
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)

Felt nr.				kr. pr. m²
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)

Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	197	-221	1

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)

Felt nr.		kr. pr. m²
K1	Andelsværdi	22.617
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.445
K3	Teknisk andelsværdi	26.062

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

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	91	489	198
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	91	489	198

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

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	219	213	216

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	28.393	26.897
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.445	3.263
Foreslået andelsværdi	22.617	21.425
Reserver uden for andelsværdi	1.793	1.699
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		711
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.339 *12/107	487

Noter

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	22
Øvrige omkostninger	31
Finansielle poster, netto	25
Afdrag	22
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>95</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	44.411.243
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.082.443
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.001.143
	<u>43.492.543</u>
 Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	 <u>1.923</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>22.617,0270</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. marts 2022)	 <u>22.616,79</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	1.153.468	2.306.937
	10	70	70	700	1.583.192	15.831.919
	1	83	83	83	1.877.213	1.877.213
	1	86	86	86	1.945.064	1.945.064
	1	91	91	91	2.058.149	2.058.149
	3	107	107	321	2.420.022	7.260.066
	5	108	108	540	2.442.639	12.213.195
	23	1.923	596	1.923	13.479.747	43.492.543

Noter

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 22.617,03 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 546.000 kr., 1.638.000 kr. og 2.730.000 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 54.600.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-2.730.000	40.762.543	21.197,37	-6,28%
-3%	-1.638.000	41.854.543	21.765,23	-3,77%
-1%	-546.000	42.946.543	22.333,10	-1,26%
0%	0	43.492.543	22.617,03	0,00%
1%	546.000	44.038.543	22.900,96	1,26%
3%	1.638.000	45.130.543	23.468,82	3,77%
5%	2.730.000	46.222.543	24.036,68	6,28%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 3.448.000 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 0 kr.

Noter

23. Budget 2024

	Budget 2024 (ej revideret)	(Realiseret 2023)	Budget 2023 (ej revideret)
Boligafgift	1.368.200	1.368.205	1.368.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	52.000	51.817	51.600
Vaskeriindtægter	12.000	13.227	12.000
Antenneregnskab	7.200	7.200	7.200
Ventelistegebyr m.v.	10.000	1.750	0
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.449.400	1.442.199	1.438.800
Ejendomsskatter/grundskyld - netto	-141.000	-140.646	-142.300
Forsikringer	-48.000	-46.890	-48.000
Vand afgift	-55.000	-50.878	-60.000
Renovation	-77.400	-73.835	-73.900
Elforbrug fællesarealer	-35.000	-33.230	-25.000
Trappevask inkl. snerydning	-20.000	-17.935	-25.000
Gårdlaug inkl. anlægsarbejder i gård	-60.000	-54.864	-70.000
Vedligeholdelse, løbende	-200.000	-402.570	-200.000
Administrationsomkostninger inkl. ekstra ydelse	-50.000	-51.515	-45.000
Revision	-28.000	-29.375	-26.500
Advokathonorar	0	-16.250	0
Gebyrer m.v.	-8.000	-5.602	-8.000
Godtgørelse telefon m.v.	-4.000	-3.950	-5.000
Valuarvurdering	-26.000	-23.750	-24.000
Kontorartikler m.v.	-2.000	0	-2.000
Blomster og gaver	-1.000	0	-1.000
Møder og generalforsamling mv.	-4.500	-2.503	-6.500
Faglige kontingenter	-9.800	-9.490	-9.500
Andre abonnementer	-17.000	-15.336	-23.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-5.600	-5.350	-5.000
Driftsomkostninger i alt	-792.300	-983.969	-799.700
Resultat før finansielle poster	657.100	458.230	639.100

Noter

23. Budget 2024, fortsat

	Budget 2024 (ej revideret)	(Realiseret 2023)	Budget 2023 (ej revideret)
Resultat før finansielle poster fortsat	657.100	458.230	639.100
Prioritetsrenter og bidrag	-232.000	-239.362	-240.000
Modtaget ydelsesstøtte	21.500	22.020	27.000
Indeksring af indeksslån	-24.900	-236.977	-237.000
Renter Bank, netto	-	-1.814	-2.000
Låneomkostninger inkl. kurstab indfrielse	-	-	-
Finansielle poster	-235.400	-456.133	-452.000
Årets resultat	421.700	2.097	187.100
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	421.700	2.097	187.100
Disponeret I alt:	421.700	2.097	187.100
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	421.700	2.097	187.100
Betalte prioritetsafdrag	-421.400	-416.249	-417.800
Indeksregulering af indeksslån	24.900	236.977	237.000
Årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld m.v.	25.200	-177.175	6.300
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsoverskud jf. årsrapport 2023	1.679.500		
Årets budgetteret resultat for 2024, efter prioritetsafdrag	25.200		
Andelshavere, indbetalt finansiering altaner	-1.155.000		
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2024	549.700		

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2024 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-09 09:02:24 UTC



Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-11 10:29:38 UTC



Teis Piel Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - AB Søblik

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-13 10:27:48 UTC



Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-24 17:54:43 UTC



Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-04-24 21:45:08 UTC



Jesper Juhl Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: a4db484b-27e3-42ef-9a95-ad24af50c02e

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-30 11:13:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: NW8TF-8PAC2-HY2VJ-ZFNZX-ZUVFP-88D05

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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."

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-30 11:15:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: NW8TF-8PAC2-HY2VJ-ZFNZX-ZUVFP-88D05

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**