

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Andelsboligforeningen Søblik**

**Kjeld Langesgade 7 og 7a, 1367 København K**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen Søblik.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 4. juni 2020

### **Administrator**

Sjeldani Boligadministration A/S

### **Bestyrelse**

Justina Thorning Clark  
Formand

Silvia D'Ippolito

Merethe Andersen

Kasper Grove-Rasmussen

Sabine Jo Troelstrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. juni 2020.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019 samt resultatbudget for 2019 m.v. jf. note 26. 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. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 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 4. juni 2020

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32794

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Søblik Kjeld Langesgade 7 og 7a 1367 København K
	CVR-nr.: 12 04 54 92
	Hjemsted: København Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 673.750
	Andelshavere: 23
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113
<b>Bestyrelse</b>	Justina Thorning Clark Silvia D'ippolito Merethe Andersen Kasper Grove-Rasmussen Sabine Jo Troelstrup
<b>Administrator</b>	Sjeldani Boligadministration A/S
<b>Revisor</b>	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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, 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 den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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.

### **Nøgleoplysninger**

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2019 kr.	Budget 2019 kr. (ej revideret)	2018 t.kr.
1 Boligafgift	1.368.212	1.368.000	1.379
2 Lejeindtægter	50.498	50.500	50
Vaskeriindtægter	9.016	10.000	11
3 Øvrige indtægter	23.780	7.200	18
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.451.506</b>	<b>1.435.700</b>	<b>1.458</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-175.199	-180.000	-169
5 Forbrugsafgifter	-130.268	-163.000	-163
6 Renholdelse	-74.074	-96.000	-72
7 Vedligeholdelse, løbende	-193.519	-200.000	-122
8 Administrationsomkostninger	-75.428	-93.000	-112
9 Øvrige foreningsomkostninger	-50.644	-56.900	-48
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.601	-4.600	-5
Omkostninger i alt	-703.733	-793.500	-691
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>747.773</b>	<b>642.200</b>	<b>767</b>
10 Finansielle omkostninger	-232.697	-219.000	-275
Finansielle poster netto	-232.697	-219.000	-275
<b>Resultat før skat</b>	<b>515.076</b>	<b>423.200</b>	<b>492</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>515.076</b>	<b>423.200</b>	<b>492</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	-428.413	-428.411	-437
Indeksregulering af indeksslån	28.797	47.000	47
Overført restandel af årets resultat	515.076	423.200	492
Overført til "Overført resultat"	115.460	41.789	102
<b>I alt</b>	<b>115.460</b>	<b>41.789</b>	<b>102</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Ejendom	46.500.000	45.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	46.500.000	45.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.500.000</b>	<b>45.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
12	Andre tilgodehavender	30.171	101
13	Periodeafgrænsningsposter	44.313	40
	Tilgodehavender i alt	74.484	141
14	Likvide beholdninger	475.487	264
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>549.971</b>	<b>405</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.049.971</b>	<b>45.405</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
15	Andelsindskud	673.750	674
16	Reserve for opskrivning af ejendom	40.837.099	39.337
17	Overført resultat	-4.414.905	-4.930
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>37.095.944</u>	<u>35.081</u>
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.000.000	3.000
	Andre reserver	<u>3.000.000</u>	<u>3.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>40.095.944</u></b>	<b><u>38.081</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.214.716</u>	<u>6.620</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.214.716</u>	<u>6.620</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	433.180	428
	Deposita	900	1
20	Varmeregnskab	67.082	34
21	Indvendig vedligeholdelse for lejere	96.467	92
22	Anden gæld	<u>141.682</u>	<u>149</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>739.311</u>	<u>704</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.954.027</u></b>	<b><u>7.324</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>47.049.971</u></b>	<b><u>45.405</u></b>

**23 Følsomhedsanalyse****24 Nøgleoplysninger****25 Beregning af andelsværdi**

**Noter**

	2019 kr.	Budget 2019 kr. (ej revideret)	2018 t.kr.
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	1.368.212	1.368.000	1.379
	<b>1.368.212</b>	<b>1.368.000</b>	<b>1.379</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	50.498	50.500	50
	<b>50.498</b>	<b>50.500</b>	<b>50</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Antennebidrag	7.575	7.200	7
Ventelistegebyr	0	0	11
Andre indtægter	16.205	0	0
	<b>23.780</b>	<b>7.200</b>	<b>18</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter mv.	137.300	138.000	130
Forsikringer	43.321	42.000	39
Kbh. Kommune - refusion fortorvsordning	-5.422	0	0
	<b>175.199</b>	<b>180.000</b>	<b>169</b>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	52.959	70.000	74
Renovation	57.732	58.000	60
Elforbrug fællesarealer	19.577	35.000	29
	<b>130.268</b>	<b>163.000</b>	<b>163</b>

**Noter**

	2019 kr.	Budget 2019 kr. (ej revideret)	2018 t.kr.
<b>6. Renholdelse</b>			
Vicevært inkl. trappevask	13.745	30.000	15
Gårdlaug	59.427	56.000	55
Snerydning	902	5.000	0
Anden renholdelse	0	5.000	2
	<b>74.074</b>	<b>96.000</b>	<b>72</b>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	15.517	0	3
Varme- og ventilationsanlæg	36.948	0	15
Udbedring af fugtskader, herunder fjernelse af skimmelsvamp m.v.	0	0	10
Elektriker	1.601	0	19
Glarmester	3.538	0	0
Tømrer	12.769	0	12
VVS inkl. kloakker og brønde	36.899	0	46
Teknikerhonorar, svampeskader	43.125	0	0
Låsesmed	29.754	0	2
Reparation af signalanlæg	8.257	0	6
Anden vedligeholdelse	743	0	5
Fjernelse af graffiti	4.368	0	4
	<b>193.519</b>	<b>200.000</b>	<b>122</b>
<b>8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	37.810	49.500	50
Revision- og regnskabsmæssig assistance	24.925	25.500	24
Advokathonorar	7.500	10.000	31
Porto og gebyrer m.v.	5.193	8.000	6
Diverse	0	0	1
	<b>75.428</b>	<b>93.000</b>	<b>112</b>

**Noter**

	2019 kr.	Budget 2019 kr. (ej revideret)	2018 t.kr.
<b>9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Godtgørelse telefon m.v.	3.850	4.500	4
Valuarvurdering	18.750	20.000	18
Faglige kontingenter	3.790	3.900	4
Blomster og gaver	0	2.000	1
Andre abonnementer	17.965	19.500	18
Møder/generalforsamling/jubilæum	5.986	5.000	3
Kontorartikler mv.	303	2.000	0
	<b>50.644</b>	<b>56.900</b>	<b>48</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	243.692	214.000	245
Indeksregulering af indeksslån	28.797	47.000	47
Renter, pengeinstitutter	0	2.000	0
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-39.792	-44.000	-45
Omkostninger ved omprioritering	0	0	4
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	24
	<b>232.697</b>	<b>219.000</b>	<b>275</b>

**Noter**

	31/12 2019	31/12 2018
<b>11. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2019	2.662.901	2.663
<b>Anskaffelsessum 31. december 2019</b>	<b>2.662.901</b>	<b>2.663</b>
Opskrivninger 1. januar 2019	42.337.099	40.537
Årets opskrivning	1.500.000	1.800
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>43.837.099</b>	<b>42.337</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>46.500.000</b>	<b>45.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	23.800.000	23.800
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 10. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Chr. Hjorth Erhvervsejendomme. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 udgør 23.800.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,65%. 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.</p>		
<b>12. Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning med administrator	0	16
Tilgode hos andelshavere	30.171	49
Igangværende forsikringssager	0	10
Tilgodehavende byggesagsgebyr m.v.	0	21
Øvrige tilgodehavender	0	5
	<b>30.171</b>	<b>101</b>
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte forsikringer	41.118	40
Øvrige forudbetalte omkostninger	3.195	0
	<b>44.313</b>	<b>40</b>

**Noter**

	31/12 2019 kr	31/12 2018 t.kr
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	699	0
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	474.788	264
	<u>475.487</u>	<u>264</u>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar 2019	673.750	674
	<u>673.750</u>	<u>674</u>
<b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2019	39.337.099	37.537
Årets op- og nedskrivning	1.500.000	1.800
	<u>40.837.099</u>	<u>39.337</u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-4.929.981	-5.422
Årets overførte overskud eller underskud	515.076	492
	<u>-4.414.905</u>	<u>-4.930</u>
<b>18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. januar 2019	3.000.000	3.000
	<u>3.000.000</u>	<u>3.000</u>

**Noter****19. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånmr. 2, inkonvertibel	25	184.391	171.500	28.153	3.041.310	185.535	5.475.155
Nykredit Lånmr. 4, inkonvertibel	25	4.113	2.462	644	69.710	4.138	103.128
Nykredit, lånmr. 11, kontantlån	13	239.909	69.730	0	3.536.876	243.507	3.652.171
		<b>428.413</b>	<b>243.692</b>	<b>28.797</b>	<b>6.647.896</b>	<b>433.180</b>	<b>9.230.454</b>

Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån

-39.792

**203.900**

**Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:**

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indeksslån for oprindelig i alt kr. 4.745.900 til Nykredit A/S, hvor der ydes fuld ydelsesstøtte. Kursværdien udgør pr. 31. december 2019 kr. 4.584.596. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregning af andelsværdien.

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>20. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt aconto, varmeregningsår 2019/20	69.188	68
Varmekøb, varmeregningsår 2019/20	-38.670	-54
Varmeregnskab 2018/19, netto	<u>36.564</u>	<u>20</u>
	<b><u>67.082</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b>21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar 2019	91.866	87
Hensat i året	<u>4.601</u>	<u>5</u>
	<b><u>96.467</u></b>	<b><u>92</u></b>
<b>22. Anden gæld</b>		
Gæld til andelshavere	0	45
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20
Mellemregning administrator	76.210	0
VVS	0	55
Advokathonorar	0	24
Ørsted/Hofor m.fl.	<u>45.472</u>	<u>5</u>
	<b><u>141.682</u></b>	<b><u>149</u></b>

## Noter

### 23. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 17.819,68 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 465.000, kr. 1.395.000, kr. 2.325.000 og kr. 4.650.000. 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. 46.500.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-4.650.000	-10	29.863.386	15.529,58	-13,47
-2.325.000	-5	32.188.386	16.738,63	-6,74
-1.395.000	-3	33.118.386	17.222,25	-4,04
-465.000	-1	34.048.386	17.705,87	-1,35
0	0	34.513.386	17.947,68	0,00
465.000	1	34.978.386	18.189,49	1,35
1.395.000	3	35.908.386	18.673,11	4,04
2.325.000	5	36.838.386	19.156,73	6,74
4.650.000	10	39.163.386	20.365,78	13,47

I Andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 3.000.000 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.

### 24. 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

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	46.500.000	22.906

  

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	1.478

  

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

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	114.017	* 12 /	1.923
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.923
H3	Boliglejeindtægter	4.208	* 12 /	1.923

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	249	256	268

#### Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

#### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	17.948
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.330
K3	Teknisk andelsværdi	21.278

#### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	118	61	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	118	61	95

## Noter

### 24. 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)	85

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	223	227	241

### 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 <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.376	11.724
Valuarvurdering	24.181	22.906
Anskaffelsessum (kostpris)	1.385	1.312
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.330	3.155
Foreslået andelsværdi	17.948	17.002
Reserver uden for andelsværdi	1.560	1.478
		kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		711
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	4.208 *12/107	472
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		%
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster, netto		17
Afdrag		33
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

## Noter

### 25. 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	37.095.944
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	6.647.896
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-9.230.454
	<b>34.513.386</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	1.923
---	-------

Værdi pr. fordelingstal	<b>17.947,6786</b>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2019)	<b>16.945,08</b>
--	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	51	102	915.332	1.830.664
10	70	700	1.256.338	12.563.375
1	83	83	1.489.657	1.489.657
1	86	86	1.543.500	1.543.500
1	91	91	1.633.239	1.633.239
3	107	321	1.920.402	5.761.205
5	108	540	1.938.349	9.691.746
<b>23</b>		<b>1.923</b>		<b>34.513.386</b>

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

## Noter

### 26. Budget 2020

	Budget 2020 (ej revideret)	(Realiseret 2019)	Budget 2019 (ej revideret)
Boligafgift	1.368.000	1.368.212	1.368.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	50.500	50.498	50.500
Vaskeriindtægter	10.000	9.016	10.000
Antenneregnskab	7.600	7.575	7.200
Ventelistegebyr m.v.	0	16.205	0
Andre indtægter	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.436.100</b>	<b>1.451.506</b>	<b>1.435.700</b>
Ejendomsskatter - netto	-138.300	-131.878	-138.000
Forsikringer	-44.500	-43.321	-42.000
Vand afgift	-60.000	-52.959	-70.000
Renovation	-58.500	-57.732	-58.000
Elforbrug fællesarealer	-25.000	-19.577	-35.000
Trappevask	-15.000	-13.745	-30.000
Snerydning	-1.000	-902	-5.000
Anden renholdelse	-5.000	0	-5.000
Gårdlaug	-60.000	-59.427	-56.000
Vedligeholdelse, løbende	-250.000	-193.519	-200.000
Administrationsomkostninger	-35.000	-37.810	-49.500
Revision	-26.500	-24.925	-25.500
Advokathonorar	-10.000	-7.500	-10.000
Gebyrer m.v.	-8.000	-5.193	-8.000
Godtgørelse telefon m.v.	-4.500	-3.850	-4.500
Valuarvurdering	-20.000	-18.750	-20.000
Kontorartikler m.v.	-2.000	-303	-2.000
Blomster og gaver	-1.000	0	-2.000
Møder og generalforsamling mv.	-6.500	-5.986	-5.000
Faglige kontingenter	-4.200	-3.790	-3.900
Andre abonnementer	-19.500	-17.965	-19.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.600	-4.601	-4.600
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>-799.100</b>	<b>-703.733</b>	<b>-793.500</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>637.000</b>	<b>747.773</b>	<b>642.200</b>

## Noter

### 26. Budget 2020, fortsat

<b>Resultat før finansielle poster fortsat</b>	<b>637.000</b>	<b>747.773</b>	<b>642.200</b>
Prioritetsrenter og bidrag	-234.000	-243.692	-214.000
Modtaget ydelsesstøtte	38.600	39.792	44.000
Indeksring af indeksslån	-24.200	-28.797	-47.000
Renter Bank, netto	-2.000	-	-2.000
Låneomkostninger inkl. kurstab indfrielse	-	-	-
<b>Finansielle poster</b>	<b>-221.600</b>	<b>-232.697</b>	<b>-219.000</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>415.400</b>	<b>515.076</b>	<b>423.200</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>415.400</b>	<b>515.076</b>	<b>423.200</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til næste år	415.400	515.076	423.200
<b>Disponeret I alt:</b>	<b>415.400</b>	<b>515.076</b>	<b>423.200</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld</b>			
Årets resultat	415.400	515.076	423.200
Betalte prioritetsafdrag	-433.200	-428.413	-428.411
Indeksslån, som afdrages senere år	24.200	28.797	47.000
<b>Årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld</b>	<b>6.400</b>	<b>115.460</b>	<b>41.789</b>
<b>Likviditetsoversigt:</b>			
<b>Likviditetsoverskud jf. årsrapport 2019</b>	<b>474.600</b>		
Årets budgetteret resultat for 2020, efter prioritetsafdrag	6.400		
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2020</b>	<b>481.000</b>		

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2020 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2020 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-10 12:23:00Z

NEM ID 

## Justina Thorning Clark

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-06-22 19:20:12Z

NEM ID 

## Kasper Grove-Rasmussen

### Næstformand

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-368112015028

IP: 130.225.xxx.xxx

2020-06-24 09:48:05Z

NEM ID 

## Merethe Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-993956464284

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-06-24 10:23:19Z

NEM ID 

## Silvia Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-930234421503

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-06-24 18:29:45Z

NEM ID 

## Sabine Jo Troelstrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-26 10:52:00Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-26 10:59:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M62GLDQ84W-EBE37-1175-EY8Y-TBZ5Q

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/validate>