



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

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

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Søblik

Kjeld Langesgade 7 og 7a, 1367 København K

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andelsboligforeningen Søblik.

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

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

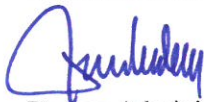
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

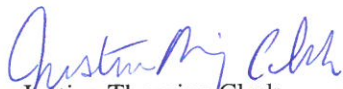
København, den 11. april 2016

Administrator



Domus Administration ApS

Bestyrelse




Justina Thorning Clark
Formand

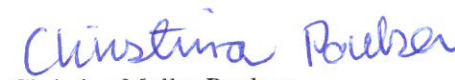


Silvia D'ippolito

Jan Ravat

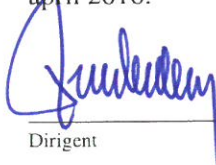


Kasper Grove-Rasmussen



Christina Møller Poulsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2016.



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.


Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

København, den 11. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr. nr: 34 20 99 36


Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Søblik
Kjeld Langesgade 7 og 7a
1367 København K

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

Andelskapital: 673.750
Andelshavere: 23
Lejere: 1

Ejendommen

Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113

Bestyrelse

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

Administrator

Domus Administration ApS

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

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

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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

Forslag til resultatdisponering

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

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").

Anvendt regnskabspraksis

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

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

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

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

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven, samt vedtægternes § 15.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	2014 t.kr.
1 Boligafgift	1.303.646	1.304.000	1.290
2 Lejeindtægter	50.116	50.000	50
Vaskeriindtægter	18.785	13.000	11
3 Øvrige indtægter	11.748	0	13
Indtægter i alt	1.384.295	1.367.000	1.364
4 Ejendomsskat og forsikringer	-157.897	-154.700	-147
5 Forbrugsafgifter	-168.875	-156.500	-148
6 Renholdelse	-50.459	-67.000	-84
7 Vedligeholdelse, løbende	-134.608	-100.000	-98
8 Administrationsomkostninger	-89.523	-91.000	-84
9 Øvrige foreningsomkostninger	-40.411	-49.600	-65
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.601	-4.700	-5
Omkostninger i alt	-646.374	-623.500	-631
Resultat før finansielle poster	737.921	743.500	733
Finansielle indtægter	733	0	0
10 Finansielle omkostninger	-206.918	-227.500	-248
Finansielle poster netto	-206.185	-227.500	-248
Årets resultat	531.736	516.000	485
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld:			
Betalte prioritetsafdrag	-457.218	-450.000	-447
Indeksregulering af indeksslån	26.828	0	28
Overført restandel af årets resultat	531.736	516.000	485
Overført til "Overført resultat"	101.346	66.000	66
I alt	101.346	66.000	66

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	37.600.000	31.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.600.000</u>	<u>31.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.600.000</u>	<u>31.400</u>
Omsætningsaktiver			
12	Andre tilgodehavender	14.944	47
13	Forudbetalte omkostninger	35.715	35
	Tilgodehavender i alt	<u>50.659</u>	<u>82</u>
14	Likvide beholdninger	21.736	14
	Omsætningsaktiver i alt	<u>72.395</u>	<u>96</u>
	Aktiver i alt	<u>37.672.395</u>	<u>31.496</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
15	Andelsindskud	673.750	674
16	Reserve for opskrivning af ejendom	32.937.099	28.737
17	Overført resultat	-6.594.545	-7.126
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>27.016.304</u>	<u>22.285</u>
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>29.016.304</u>	<u>22.285</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter mv.	<u>8.295.442</u>	<u>8.726</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.295.442</u>	<u>8.726</u>
	Danske Bank, kto. nr. 2741717835	182.469	31
	Forudbetalt leje og deposita	900	1
	Mellemværende, altanprojekt	11.337	255
20	Varmeregnskab	62.108	16
21	Indvendig vedligeholdelse for lejere, LL § 22	78.063	74
22	Anden gæld	25.772	108
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>360.649</u>	<u>485</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.656.091</u>	<u>9.211</u>
	Passiver i alt	<u>37.672.395</u>	<u>31.496</u>
23	Følsomhedsanalyse		
24	Nøgleoplysninger		
25	Eventualforpligtelser		
26	Beregning af andelsværdi		
26	Budget for 2016		

Noter

	2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	2014 t.kr.
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.303.646	1.304.000	1.290
	1.303.646	1.304.000	1.290
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	50.116	50.000	50
	50.116	50.000	50
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	0	7
Copy-Dan m.v.	-3.652	0	-5
Dørskilte	200	0	0
Ventelistegebyr	8.000	0	11
	11.748	0	13
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	123.739	123.700	117
Forsikringer	34.158	31.000	30
	157.897	154.700	147
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	66.221	60.000	54
Renovation	60.512	60.500	59
Elforbrug fællesarealer	42.142	36.000	35
	168.875	156.500	148

Noter

	2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	2014 t.kr.
6. Renholdelse			
Trappevask	4.880	15.000	33
Gårdlaug	44.704	45.000	45
Snerydning	875	5.000	6
Anden renholdelse	0	2.000	0
	50.459	67.000	84
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	1.120	0	12
Varme- og ventilationsanlæg	25.404	0	11
Elektriker	19.553	0	3
Glarmester	1.115	0	0
Murer	0	0	2
Tømrer	0	0	4
VVS	82.210	0	26
Reparation af signalanlæg	0	0	32
Låsesmed	1.364	0	0
Fjernelse af graffiti	3.842	0	4
Anden vedligeholdelse	0	0	4
	134.608	100.000	98
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	47.000	53.000	47
Revision- og regnskabsmæssig assistance	25.000	25.000	25
Advokathonorar	8.750	10.000	9
Varmeregnskabshonorar	5.342	0	0
Porto og gebyrer m.v.	3.431	3.000	3
Porto	0	0	0
	89.523	91.000	84

Noter

	2015 kr.	Budget 2015 kr. (ej revideret)	2014 t.kr.
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesløn	0	0	23
Valuarvurdering	16.250	17.000	16
ABF kontingent	3.581	3.600	4
Blomster og gaver	0	2.000	0
Andre abonnemeter	9.511	13.000	11
Møder/generalforsamling/jubilæum	1.887	8.000	7
Telefon og kontorgodtgørelse	3.700	4.000	4
Kontorartikler mv.	22	2.000	0
Øvrige gebyrer m.v.	5.460	0	0
	40.411	49.600	65
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	242.147	252.500	263
Indeksregulering af indeksslån	26.828	27.000	28
Renter, pengeinstitutter	214	10.000	25
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-62.271	-62.000	-68
	206.918	227.500	248

Noter**11. Materielle anlægsaktiver**

	Ejendom kr.
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2015	31.400.000
Årets regulering	<u>6.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>37.600.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>23.800.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2015 i henhold til vurdering af 22. februar 2016 af ejendomsmægler og valuar Chr. Hjorth Erhvervs ejendomme. Den offentlige ejendomsvurdering for 2015 udgør 23.800.000 kr.

Valuaren anvender i vurderingsrapportens beregninger en afkastprocent på 1,6 %, tilsvarende som anvendt i vurderingsrapporten for 2014. 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.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
12. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	6.700	3
Tilgode hos andelshavere	<u>8.244</u>	<u>44</u>
	<u>14.944</u>	<u>47</u>
13. Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalt forsikring	33.008	32
Forudbetalte omkostninger ABF	<u>2.707</u>	<u>3</u>
	<u>35.715</u>	<u>35</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	949	0
Danske bank, erhvervskonto	20.787	14
	<u>21.736</u>	<u>14</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2015	673.750	674
	<u>673.750</u>	<u>674</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2015	28.737.099	29.737
Årets op- og nedskrivning	4.200.000	-1.000
	<u>32.937.099</u>	<u>28.737</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-7.126.281	-7.611
Årets overførte overskud eller underskud	531.736	563
Regulering 1 januar 2014, indeksering	0	-78
	<u>-6.594.545</u>	<u>-7.126</u>
18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Årets regulering	2.000.000	0
	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>

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

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag næste år	Kursværdi
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	119,50	29	179.656	192.343	26.231	4.556.284	180.612	5.782.927
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	118,25	29	4.007	2.868	597	83.354	4.028	108.351
Nykredit, Lånnr. 10, konvertibel	100,44	16	273.555	46.936	0	3.655.804	276.734	4.735.384
			457.218	242.147	26.828	8.295.442	461.374	10.626.662
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån				-67.814				
								174.333

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indekstilån for oprindelig i alt kr. 4.745.900 til Nykredit A/S, hvor der ydes fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien udgør pr. 31. december 2015 kr. 4.831.232. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
20. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto, varmeregningsår 2015/16	71.653	69
Varmekøb, varmeregningsår 2015/16	-47.405	-49
Varmeregnskab 2014/15, netto	37.860	-4
	62.108	16
21. Indvendig vedligeholdelse for lejere, LL § 22		
Saldo 1. januar 2015	73.462	69
Hensat i året	4.601	5
	78.063	74
22. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	11
Mellemregning administrator	302	88
VVS	3.826	0
Advokat	0	2
DONG m.fl.	0	4
Rengøring	1.644	3
	25.772	108

Noter

23. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 12.836,76 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 356.000, kr. 1.068.000, kr. 1.780.000 og kr. 3.560.000. 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. 35.600.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-3.560.000	-10	21.125.084	10.985,48	-14,42
-1.780.000	-5	22.905.084	11.911,12	-7,21
-1.068.000	-3	23.617.084	12.281,37	-4,33
-356.000	-1	24.329.084	12.651,63	-1,44
0	0	24.685.084	12.836,76	0,00
356.000	1	25.041.084	13.021,88	1,44
1.068.000	3	25.753.084	13.392,14	4,33
1.780.000	5	26.465.084	13.792,39	7,21
3.560.000	10	28.245.084	14.688,03	14,42

I Andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 2.000.000 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.	Bolittype	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.923	1.923	23	1.923
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	107	107	1	107
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.030	2.030	24	2.030

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?	X			

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

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

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	35.600.000	17.537

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.000.000	985

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

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	109.532	* 12 /	684
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	4.176	* 12 /	26

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	206	252	277

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.837
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.464
K3	Teknisk andelsværdi	17.301

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	48	66
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	45	48	66

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	206	232	224

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Anskaffelsessum (kostpris)	16.329	15.468
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.464	4.228
Foreslået andelsværdi	12.837	12.160
Reserver uden for andelsværdi	1.040	985
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		684
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		34
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>94</u>

Noter

25. Eventualforpligtelser

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

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

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

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er ikke afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlemmer.

26. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	27.016.304
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	8.295.442
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-10.626.662
	<u>24.685.084</u>
	24.685.084

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015.

Fordelingstal er areal i henhold til BBR areal.	<u>1.923</u>
---	--------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>12.836,76</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28 april 2015)	<u>10.376,78</u>
---	------------------

Noter

26. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	51	102	654.675	1.309.349
10	70	700	898.573	8.985.730
1	83	83	1.065.451	1.065.451
1	86	86	1.103.961	1.103.961
1	91	91	1.168.145	1.168.145
3	107	321	1.373.533	4.120.599
5	108	540	1.386.370	6.931.849
23		1.923		24.685.084

Noter

27. Budget for 2016

	Budget 2016 (ej revideret)	(Realiseret 2015)	Budget 2015 (ej revideret)
Boligafgift	1.341.000	1.303.645	1.304.000
Lejeindtægter, Beboelsesmål	50.000	50.116	50.000
Vaskeriindtægter	13.000	18.785	13.000
Antenneregnskab	0	0	0
Ventelistegebyr	0	8.000	0
Andre indtægter	0	3.748	0
Indtægter i alt	1.404.000	1.384.294	1.367.000
Ejendomskatte	-131.200	-123.739	-123.700
Forsikringer	-35.000	-34.158	-31.000
Vand afgift	-67.000	-66.221	-60.000
Renovation	-58.500	-60.512	-60.500
Elforbrug fællesarealer	-40.000	-42.142	-36.000
Trappevask	-10.000	-4.880	-15.000
Snerydning	-5.000	-875	-5.000
Anden renholdelse	-2.000	0	-2.000
Gårdlaug	-45.000	-44.704	-45.000
Vedligeholdelse, løbende	-100.000	-134.608	-100.000
Administrationsomkostninger	-47.000	-47.000	-53.000
Revision	-25.000	-25.000	-25.000
Advokathonorar	-10.000	-8.750	-10.000
Gebyrer	-3.000	-8.891	-3.000
Bestyrelses honorar	0	0	0
Telefon	-4.000	-3.700	-4.000
Valuarvurdering	-17.500	-16.250	-17.000
Kontorartikler	-1.000	-22	-2.000
Blomster og gaver	-2.000	0	-2.000
Møder og generalforsamling mv.	-5.000	-1.887	-8.000
ABF kontigent	-3.800	-3.581	-3.600
Andre abonnemeter	-15.000	-14.853	-13.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.700	-4.601	-4.700
Driftsomkostninger i alt	-631.700	-646.374	-623.500
Resultat før finansielle poster	772.300	737.920	743.500

Noter

Resultat før finansielle poster forsat	772.300	737.920	743.500
Prioritetsrenter og bidrag	-225.000	-242.147	-252.500
Modtaget ydelsesstøtte	56.000	62.271	62.000
Indeksring af indeksslån	-20.000	-26.828	-27.000
Renter Bank, netto	-10.000	520	-10.000
Finansielle poster	-199.000	-206.184	-227.500
Resultat før skat	573.300	531.736	516.000
Årets resultat	573.300	531.736	516.000
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	573.300	531.736	516.000
Disponeret i alt:	573.300	531.736	516.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	573.300	531.736	516.000
Betalte prioritetsafdrag	-461.000	-457.218	-450.000
Indeksslån, som afdrages senere år	20.000	26.828	0
Årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld	132.300	101.346	66.000
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsunderskud jf. årsrapport 2015	-161.000		
Årets budgetteret resultat for 2016, efter prioritetsafdrag	132.300		
Likviditetsunderskud pr. 31. december 2016	-28.700		

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2016 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på op til kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.