



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Søblik

Kjeld Langesgade 7 og 7a, 1367 København K

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8
	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

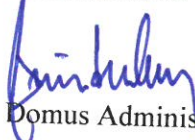
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskab.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

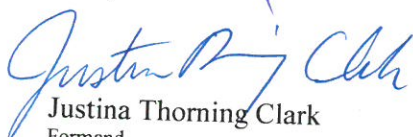
København K, den 11. april 2017

Administrator



Domus Administration ApS

Bestyrelse

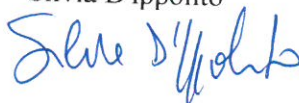


Justina Thorning Clark
Formand



Kasper Grove-Rasmussen

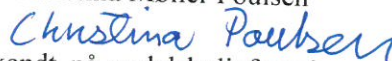
Silvia D'Ippolito



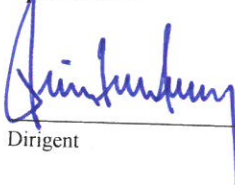
Jan Ravat



Christina Møller Poulsen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2017.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2016. Resultatbudgettet 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 eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:


- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 11. april 2017

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

Ejendommen

Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113

Bestyrelse

Justina Thorning Clark
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, 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.

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 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § YY, 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	2016 kr.	Budget 2016 kr.	2015 t.kr.
		(ej revideret)	
1 Boligafgift	1.343.966	1.341.000	1.306
2 Lejeindtægter	50.498	50.000	50
Vaskeriindtægter	17.164	13.000	19
3 Øvrige indtægter	12.510	0	11
Indtægter i alt	1.424.138	1.404.000	1.386
4 Ejendomsskat og forsikringer	-160.424	-166.200	-158
5 Forbrugsafgifter	-138.378	-165.500	-169
6 Renholdelse	-63.437	-62.000	-51
7 Vedligeholdelse, løbende	-48.536	-160.000	-134
8 Administrationsomkostninger	-79.802	-85.000	-90
9 Øvrige foreningsomkostninger	-41.118	-48.300	-41
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.601	-4.700	-5
Omkostninger i alt	-536.296	-691.700	-648
Resultat før finansielle poster	887.842	712.300	738
Finansielle indtægter	0	0	1
10 Finansielle omkostninger	-193.431	-199.000	-207
Finansielle poster netto	-193.431	-199.000	-206
Resultat før skat	694.411	513.300	532
Årets resultat	694.411	513.300	532
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	-461.374	-461.000	-457
Indeksregulering af indeksslån	20.193	20.000	26
Overført restandel af årets resultat	694.411	573.300	532
Overført til "Overført resultat"	253.230	132.300	101
I alt	253.230	132.300	101

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
	Ejendom	39.000.000	37.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.000.000</u>	<u>37.600</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.000.000</u>	<u>37.600</u>
Omsætningsaktiver			
12	Andre tilgodehavender	34.106	15
13	Periodeafgrænsningsposter	34.870	36
	Tilgodehavender i alt	<u>68.976</u>	<u>51</u>
14	Likvide beholdninger	<u>105.961</u>	<u>22</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>174.937</u>	<u>73</u>
	Aktiver i alt	<u>39.174.937</u>	<u>37.673</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
15	Andelsindskud	673.750	674
16	Reserve for opskrivning af ejendom	33.337.099	32.937
17	Overført resultat	-5.900.134	-6.594
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>28.110.715</u>	<u>27.017</u>
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.000.000	2.000
	Andre reserver	<u>3.000.000</u>	<u>2.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>31.110.715</u>	<u>29.017</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.391.303	7.834
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.391.303</u>	<u>7.834</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	462.957	461
	Gæld til pengeinstitutter	0	182
	Deposita	900	1
	Mellemregning med andelshavere	5.781	11
20	Varmeregnskab	90.218	63
21	Indvendig vedligeholdelse for lejere	82.664	78
22	Anden gæld	30.399	26
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>672.919</u>	<u>822</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.064.222</u>	<u>8.656</u>
	Passiver i alt	<u>39.174.937</u>	<u>37.673</u>
23	Følsomhedsanalyse		
24	Nøgleoplysninger		
25	Beregning af andelsværdi		
26	Oplysninger om støtte fra staten		
27	Budget 2017		

Noter

	2016 kr.	Budget 2016 kr. (ej revideret)	2015 t.kr.
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.343.966	1.341.000	1.306
	1.343.966	1.341.000	1.306
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	50.498	50.000	50
	50.498	50.000	50
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	0	7
Dørskilte	0	0	0
Ventelistegebyr	5.310	0	8
Copy-Dan m.v.	0	0	-4
	12.510	0	11
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	128.437	131.200	124
Forsikringer	31.987	35.000	34
	160.424	166.200	158
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	52.271	67.000	66
Renovation	59.056	58.500	61
Elforbrug fællesarealer	27.051	40.000	42
	138.378	165.500	169

Noter

	2016 kr.	Budget 2016 kr. (ej revideret)	2015 t.kr.
6. Renholdelse			
Trappevask	10.765	10.000	5
Gårdlaug	44.704	45.000	45
Snerydning	3.719	5.000	1
Anden renholdelse	4.249	2.000	0
	63.437	62.000	51
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	1.086	0	1
Varme- og ventilationsanlæg	675	0	25
Elektriker	1.917	0	20
Glarmester	0	0	1
Tømrer	4.289	0	0
VVS	24.923	0	82
Låsesmed	879	0	1
Reparation af signalanlæg	3.539	0	0
Indvendig vedligeholdelse, opkrævet	7.219	0	0
Fjernelse af graffiti	4.009	0	4
	48.536	160.000	134
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	47.000	47.000	47
Revision- og regnskabsmæssig assistance	23.938	25.000	25
Advokathonorar	0	10.000	9
Porto og gebyrer m.v.	8.864	3.000	9
	79.802	85.000	90

Noter

	2016 kr.	Budget 2016 kr. (ej revideret)	2015 t.kr.
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesløn	3.700	4.000	0
Valuarvurdering	17.500	17.500	16
ABF kontingent	2.708	3.800	4
Blomster og gaver	275	2.000	0
Andre abonnemeter	16.410	15.000	15
Møder/generalforsamling/jubilæum	525	5.000	2
Telefon og kontorgodtgørelse	0	0	4
Kontorartikler mv.	0	1.000	0
	41.118	48.300	41
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	228.374	225.000	242
Indeksregulering af indeksslån	20.193	20.000	27
Renter, pengeinstitutter	1.562	10.000	0
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-56.698	-56.000	-62
	193.431	199.000	207

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	2.662.901	2.663
Anskaffelsessum 31. december 2016	<u>2.662.901</u>	<u>2.663</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	34.937.099	28.737
Årets opskrivning	1.400.000	6.200
Opskrivninger 31. december 2016	<u>36.337.099</u>	<u>34.937</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>39.000.000</u>	<u>37.600</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>23.800.000</u>	<u>23.800</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 13. februar 2017 af ejendomsmægler og valuar Chr. Hjorth Erhvervsejendomme. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 23.800.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,75%. 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>		
12. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	50	7
Tilgode hos andelshavere	28.431	8
Igangværende forsikringsager	5.625	0
	<u>34.106</u>	<u>15</u>
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte forsikringer	34.870	33
Forudbetalte omkostninger ABF	0	3
	<u>34.870</u>	<u>36</u>

Noter

	31/12 2016 kr	31/12 2015 t.kr
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	2.949	1
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	103.012	21
	<u>105.961</u>	<u>22</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	673.750	674
	<u>673.750</u>	<u>674</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	32.937.099	28.737
Årets op- og nedskrivning	400.000	4.200
	<u>33.337.099</u>	<u>32.937</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-6.594.545	-7.126
Årets overførte overskud eller underskud	694.411	532
	<u>-5.900.134</u>	<u>-6.594</u>
18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2016	2.000.000	0
Årets regulering	1.000.000	2.000
	<u>3.000.000</u>	<u>2.000</u>

Noter**19. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	28	276.734	36.581	0	4.279.549	277.209	4.490.235
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	28	4.028	2.736	450	79.776	4.052	108.039
Nykredit, Lånnr. 10, konvertibel	15	180.612	185.707	26.231	3.494.935	181.696	5.759.772
		461.374	225.024	26.681	7.854.260	462.957	10.358.046
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelselån			-56.698				
			168.326				

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 2016 kr. 4.814.224. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
20. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2015/16	71.653	72
Varmekøb, varmeregnskabsår 2015/16	-15.911	-47
Varmeregnskab 2014/15, netto	<u>34.476</u>	<u>38</u>
	<u>90.218</u>	<u>63</u>
21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar 2016	78.063	73
Hensat i året	<u>4.601</u>	<u>5</u>
	<u>82.664</u>	<u>78</u>
22. Anden gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20
Varmeregnskabshonorar	6.428	0
VVS	0	4
DONG m.fl.	3.971	0
Rengøring	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>30.399</u>	<u>26</u>

Noter

23. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 13.316,14 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 390.000, kr. 1.170.000, kr. 1.950.000 og kr. 3.900.000. 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. 39.000.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-3.900.000	-10	21.706.929	11.288,05	-15,23
-1.950.000	-5	23.656.929	12.302,09	-7,62
-1.170.000	-3	24.436.929	12.707,71	-4,57
-390.000	-1	25.216.929	13.113,33	-1,52
0	0	25.606.929	13.316,14	0,00
390.000	1	25.996.929	13.518,94	1,52
1.170.000	3	26.776.929	13.924,56	4,57
1.950.000	5	27.556.929	14.330,18	7,62
3.900.000	10	29.506.929	15.344,22	15,23

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	Bolitgtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		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 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.000.000	19.212

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	1.478	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	$(F3 * 100) / F2 \%$		
		8		
Felt nr	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?	X		
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X	
Forklaring på udregning:		$\frac{\text{Ultimo mnd's indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Felt nr			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	113.367 * 12 /	1.923	707
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	1.923	0
H3	Boliglejeindtægter	4.208 * 12 /	1.923	26
Forklaring på udregning:		$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$		
Felt nr		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	252	277	361

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen	
Forklaring på udregning af K2:		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen	
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Felt nr			kr. pr. m ²
.			
K1	Andelsværdi		13.316
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)		4.103
K3	Teknisk andelsværdi		17.419

Forklaring på udregning:

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr		År 2014	År 2015	År 2016
.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	66	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	66	24

Forklaring på udregning:

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)	79

Forklaring på udregning:

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr		År 2014	År 2015	År 2016
.		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	232	238	240

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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. m² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Anskaffelsessum (kostpris)	19.553	18.522
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.103	3.886
Foreslået andelsværdi	13.316	12.614
Reserver uden for andelsværdi	1.560	1.478
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		707
		%
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		4
Øvrige omkostninger		41
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		39
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

Noter**25. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	28.110.715
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	7.854.260
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.358.046
	<u>25.606.929</u>
	25.606.929

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>13.316,14</u>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2016)	<u>12.836,76</u>
--	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Type	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
	2	51	102	679.123	1.358.246
	10	70	700	932.130	9.321.295
	1	83	83	1.105.239	1.105.239
	1	86	86	1.145.188	1.145.188
	1	91	91	1.211.768	1.211.768
	3	107	321	1.424.827	4.274.480
	5	108	540	1.438.143	7.190.713
	<u>23</u>		<u>1.923</u>		<u>25.606.929</u>

26. Oplysninger om støtte fra staten

Hvis en forening skal have udarbejdet årsrapport inden oplysningerne foreligger fra Statens Administration, så oplyser Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, at der i regnskabet blot skal anføres, at der er modtaget støtte, men at beløbet endnu ikke foreligger.

Noter

27. Budget 2017

	Budget 2017 (ej revideret)	(Realiseret 2016)	Budget 2016 (ej revideret)
Boligafgift	1.370.000	1.343.966	1.341.000
Lejeindtægter, Beboelsesmål	50.000	50.498	50.000
Vaskeriindtægter	13.000	17.164	13.000
Antenneregnskab	7.000	7.200	0
Ventelistegebyr	0	5.310	0
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.440.000	1.424.138	1.404.000
Ejendomsskatter	-129.000	-128.437	-131.200
Forsikringer	-35.000	-31.987	-35.000
Vand afgift	-60.000	-52.271	-67.000
Renovation	-60.700	-59.056	-58.500
Elforbrug fællesarealer	-32.000	-27.051	-40.000
Trappevask	-15.000	-10.765	-10.000
Snerydning	-5.000	-3.719	-5.000
Anden renholdelse	-5.000	-4.249	-2.000
Gårdlaug	-54.900	-44.704	-45.000
Vedligeholdelse, løbende	-90.000	-48.536	-100.000
Udbedring af svampeskader	-130.000	0	0
Administrationsomkostninger	-47.000	-47.000	-47.000
Revision	-25.000	-23.938	-25.000
Advokathonorar	-10.000	0	-10.000
Gebyrer	-5.000	-8.864	-3.000
Bestyrelseshonorar	0	0	0
Telefon	-4.000	-3.700	-4.000
Valuarvurdering	-17.500	-17.500	-17.500
Kontorartikler	-2.000	0	-1.000
Blomster og gaver	-2.000	-275	-2.000
Møder og generalforsamling mv.	-5.000	-525	-5.000
ABF kontingent	-3.600	-2.708	-3.800
Andre abonnementer	-17.000	-16.410	-15.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.600	-4.601	-4.700
Driftsomkostninger i alt	-759.300	-536.296	-631.700
Resultat før finansielle poster	680.700	887.842	772.300

Noter

27. Budget 2017, fortsat

Resultat før finansielle poster fortsat	680.700	887.842	772.300
Prioritetsrenter og bidrag	-217.500	-228.374	-225.000
Modtaget ydelsesstøtte	50.000	56.698	56.000
Indeksring af indeksslån	-22.000	-20.193	-20.000
Renter Bank, netto	-2.000	-1.562	-10.000
Finansielle poster	-191.500	-193.431	-199.000
Resultat før skat	489.200	694.411	573.300
Årets resultat	489.200	694.411	573.300
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	489.200	694.411	573.300
Disponeret I alt:	489.200	694.411	573.300
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	489.200	694.411	573.300
Betalte prioritetsafdrag	-463.000	-461.374	-461.000
Indeksslån, som afdrages senere år	22.000	20.193	20.000
Årets resultat med afdrag af fradrag på prioritetsgæld	48.200	253.230	132.300
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsoverskud jf. årsrapport 2016	106.000		
Årets budgetteret resultat for 2017, efter prioritetsafdrag	48.200		
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2017	154.200		

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2017 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på 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.