

GLB REVISION

**Andelsboligforeningen Søblik**

**Årsrapport for 2012**

**25. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-15
NOTER TIL BALANCE	16-22
ØVRIGE NOTER	23-26
LIKVIDITETSOVERSIGT	27
BUDGET FOR ÅRET 2013	28-30

## Generelle oplysninger

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Søblik  
Kjeld Langesgade 7 og 7A  
1367 København K  
Matrikelnummer: Nørrevold kvarter, København 113  
CVR-nr. 12 07 54 92

### **BESTYRELSE**

Justina Thorning Clark (formand)  
Sissel Fuglsang-Smidt  
Jan Ravat  
Lasse Holst-Fuglsang

### **ADMINISTRATOR**

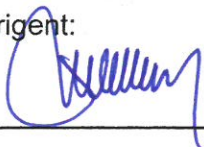
Domus Administration ApS  
Amaliegade 42  
1256 København K  
Telefon 33 11 33 99  
Telefax 33 32 46 25

### **REVISION**

GLB REVISION  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge  
Telefon 56 65 52 52  
Telefax 56 65 94 52  
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 30/4 2013

Dirigent:



---

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Søblik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2013

#### **Administrator:**



Domus Administration ApS

#### **Bestyrelse:**



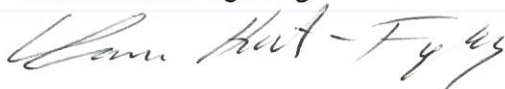
Justina Thorning Clark  
(formand)

Sissel Fuglsang-Smidt

Jan Ravat



Lasse Holst-Fuglsang



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Søblik**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag 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 foreningens 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 foreningens 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 12. april 2013

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søblik er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Indeksregulering af restgælden på indeksslån indgår i 2012 i resultatopgørelsen imod sidste års postering direkte på egenkapitalen. Ændringen har medført, at årets resultat for 2012 er reduceret med kr. 98.362, men ændringen har ingen betydning for egenkapitalens størrelse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægterventelistegebyrer indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle poster**

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden på indeksslån samt renter af bankgæld. Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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 foreningens ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgletal**

De i note 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2012**

	Note	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	1.275.404	1.275.400	1.275.404
Lejeindtægter	2	48.885	48.900	48.778
Vaskeriindtægter		10.932	10.000	10.013
Antenneregnskab	10	4.473	2.200	85
Andre indtægter	3	6.875	0	6.413
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>1.346.569</b>	<b>1.336.500</b>	<b>1.340.693</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	127.394	124.700	118.099
Forbrugsafgifter	5	158.274	156.500	150.993
Renholdelse	6	91.993	92.000	90.872
Vedligeholdelse, løbende	7	57.445	75.000	84.864
Administrationsomkostninger	8	92.074	77.400	97.675
Øvrige foreningsomkostninger	9	106.197	47.700	43.941
Indvendig vedligeholdelse for lejere		4.494	4.500	4.387
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>637.871</b>	<b>577.800</b>	<b>590.831</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>708.698</b>	<b>758.700</b>	<b>749.862</b>
Finansielle omkostninger	11	698.002	579.800	578.731
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>698.002</b>	<b>579.800</b>	<b>578.731</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10.696</b>	<b>178.900</b>	<b>171.131</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		10.696	178.900	171.131
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>10.696</b>	<b>178.900</b>	<b>171.131</b>

**Resultatopgørelse for 2012**

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012</u> kr.	<u>Budget 2012</u> (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
---o0o---			
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Årets resultat	10.696	178.900	171.131
Betalte prioritetsafdrag	-340.867	-308.000	-299.369
Indekslån, som afdrages i senere år	<u>98.362</u>	<u>0</u>	<u>87.855</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<b><u><u>-231.809</u></u></b>	<b><u><u>-129.100</u></u></b>	<b><u><u>-40.383</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2012****- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Nørrevold kvarter, København 113	12	31.000.000	29.600.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2012 (Valuarvurdering pr. 31. december 2012 kr. 31.000.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 23.800.000)			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>31.000.000</u>	<u>29.600.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>31.000.000</u>	<u>29.600.000</u>
Restancer, andelshavere		0	9.044
Mellemregning administrator		1.249	32.584
Andre tilgodehavender	13	43.012	7.685
Forudbetalte omkostninger	14	35.669	13.941
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>79.930</u>	<u>63.254</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	15	<u>7.937</u>	<u>9.091</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>87.867</u>	<u>72.345</u>
<b>AKTIVER</b>		<u><u>31.087.867</u></u>	<u><u>29.672.345</u></u>

Balance pr. 31. december 2012- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		673.750	673.750
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		28.337.099	26.937.099
Overført resultat m.v.		-8.008.311	-8.019.007
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<u><b>21.002.538</b></u>	<u><b>19.591.842</b></u>
 <b>EGENKAPITAL</b>	 16	 <u><b>21.002.538</b></u>	 <u><b>19.591.842</b></u>
 Bank, nr. 2741717835 (kassekreditmaks. kr. 500.000)		 376.522	 429.149
Prioritetsgæld	17	9.511.527	9.542.238
Varmeregnskab	18	27.277	9.788
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19	64.260	59.766
Forudbetalt løbende boligafgift		0	190
Beboerkonto, fraflyttere		0	300
Forudbetalt leje og deposita		900	900
Øvrig gæld	20	104.843	38.172
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	21	<u><b>10.085.329</b></u>	<u><b>10.080.503</b></u>
 <b>PASSIVER</b>		 <u><b>31.087.867</b></u>	 <u><b>29.672.345</b></u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 22-23-24

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2011</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.275.404	1.275.400	1.275.404
	<b>1.275.404</b>	<b>1.275.400</b>	<b>1.275.404</b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.885	48.900	48.778
	<b>48.885</b>	<b>48.900</b>	<b>48.778</b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Ventelistegebyr	3.788	0	7.000
Andre indtægter	3.087	0	-587
	<b>6.875</b>	<b>0</b>	<b>6.413</b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	94.721	94.700	90.817
Forsikringer	32.673	30.000	27.282
	<b>127.394</b>	<b>124.700</b>	<b>118.099</b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	70.879	70.000	66.977
Renovation	51.421	51.500	51.593
Elforbrug fællesarealer	35.974	35.000	32.423
	<b>158.274</b>	<b>156.500</b>	<b>150.993</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2011</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 6. Renholdelse</u></b>			
Trappevask	31.880	32.000	31.189
Snerydning	15.159	10.000	11.602
Anden renholdelse	250	5.000	3.377
Gårdlaug	44.704	45.000	44.704
	<hr/> <b>91.993</b>	<hr/> <b>92.000</b>	<hr/> <b>90.872</b>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Drift af vaskeri	2.698		25.756
Varmeanlæg	3.388		2.135
Elektriker	19.723		0
Maler	5.343		5.690
Tømrer	0		14.673
VVS	26.293		34.485
Anden vedligeholdelse	0		2.125
	<hr/> <b>57.445</b>	<hr/> <b>75.000</b>	<hr/> <b>84.864</b>
<b><u>Note 8. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	47.000	47.000	46.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.400	20.400	19.600
Andre salærer	24.375	0	21.000
Varmeregnskabshonorar	0	7.000	5.148
Gebyrer m.v.	299	3.000	1.300
Andre administrationsudgifter	0	0	4.377
	<hr/> <b>92.074</b>	<hr/> <b>77.400</b>	<hr/> <b>97.675</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2011</b> kr.
<b><u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Bestyrelseshonorar	45.854	0	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.200	3.200	3.200
Valuarvurdering	15.175	14.000	13.750
Kontorartikler	1.322	2.000	1.789
Blomster og gaver	305	500	300
Møder og generalforsamling	5.277	6.000	4.241
ABF kontingent	3.468	0	0
Andre abonnementer	31.596	22.000	20.661
	<b>106.197</b>	<b>47.700</b>	<b>43.941</b>
<b><u>Note 10. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	7.200	7.200	7.200
Signallevering, Copy-Dan m.v.	2.727	5.000	7.115
<b>Nettooverskud</b>	<b>4.473</b>	<b>2.200</b>	<b>85</b>
<b><u>Note 11. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	470.817	533.600	543.715
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-77.184	-77.200	-79.988
Indeksregulering af indeksslån	98.362	98.400	87.855
Omkostninger ved omprioritering	27.494	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	151.775	0	0
Renter bank	26.738	25.000	24.986
Andre renter	0	0	2.163
	<b>698.002</b>	<b>579.800</b>	<b>578.731</b>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. Nørrevold kvarter, København 113</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	29.600.000	23.800.000
Årets opskrivning	<u>1.400.000</u>	<u>5.800.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>31.000.000</u></b>	<b><u>29.600.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 i henhold til vurdering af 31. december 2012 af ejendomsmægler og valuar Carsten Højer

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 23.800.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,75 pct.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 mio. kr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 24.

**Note 13. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender	2.685	2.685
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>40.327</u>	<u>5.000</u>
	<b><u>43.012</u></b>	<b><u>7.685</u></b>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 14. Forudbetalte omkostninger</u></b>		
Forudbetalte omkostninger ABF	2.622	2.593
Forudbetalt TDC	0	886
Forudbetalt Guldager	4.159	4.016
Forudbetalt forsikring	28.888	6.446
	<u>35.669</u>	<u>13.941</u>
<b><u>Note 15. Likvide beholdninger</u></b>		
Danske Bank erhvervskonto	6.575	6.275
Kassebeholdning	1.362	2.816
	<u>7.937</u>	<u>9.091</u>
<b><u>Note 16. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	673.750	673.750
Saldo pr. 31. december	<u>673.750</u>	<u>673.750</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. januar	26.937.099	21.137.099
Årets op- eller nedskrivning	1.400.000	5.800.000
Saldo pr. 31. december	<u>28.337.099</u>	<u>26.937.099</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. januar	- 8.019.007	- 10.250.414
Kursreguleringsfond	0	2.060.276
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	10.696	171.131
Saldo pr. 31. december	<u>- 8.008.311</u>	<u>- 8.019.007</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>21.002.538</u>	<u>19.591.842</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

<u>2012</u>	<u>2011</u>
kr.	kr.

Note 17. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	Nykredit Lånnr. <u>2</u>	Nykredit Lånnr. <u>4</u>	Nykredit Lånnr. <u>7</u>	Nykredit Lånnr. <u>8</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	32	32	Indfriet	Indfriet	
Renter og bidrag	203.416	3.073	33.530	173.148	<u>413.167</u>
Betalt afdrag i året	177.078	3.950	32.214	53.217	<u>266.459</u>
Nominel restgæld	4.062.540	92.369	0	0	<u>4.154.909</u>
Obligationsrestgæld	5.377.674	100.477	0	0	<u>5.478.151</u>
Kurs	124	124	0	0	
Kursværdi	6.654.871	124.340	0	0	<u>6.779.211</u>
Næste års afdrag	177.940	3.968	0	0	<u>181.908</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

		<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
	Nykredit Lånnr.	Nykredit Lånnr.	
	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	19	
Renter og bidrag	40.293	17.357	<u>57.650</u>
Betalt afdrag i året	9.026	65.382	<u>74.408</u>
Nominel restgæld	0	5.356.618	<u>5.356.618</u>
Obligationsrestgæld	0	5.248.211	<u>5.248.211</u>
Kurs	0	103	
Kursværdi	0	5.424.572	<u>5.424.572</u>
Næste års afdrag	0	262.560	<u>262.560</u>

---o0o---

Renter og bidrag i alt	470.817
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	<u>-77.184</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld	<u>393.633</u>
Betalt afdrag i alt	340.867
Nominel restgæld i alt	9.511.527
Kursværdi i alt	12.203.783
Næste års afdrag i alt	444.468

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.

**Nykredit Lånnr. 2**

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 5.234.900. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og maks. kurs 123,75. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.

**Nykredit Lånnr. 4**

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 117.100. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og maks. kurs 123,75. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.

**Nykredit Lånnr. 7**

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.008.000. Indfriet den 1. oktober 2012

**Nykredit Lånnr. 8**

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 4.127.000. Indfriet den 1. oktober 2012

**Nykredit Lånnr. 9**

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 834.000. Indfriet den 1. oktober 2012

**Nykredit Lånnr. 10**

Nykredit, tilpasningslån. Oprindelig kr. 5.422.000. Pålydende rente 0,6304 pct. p.a., konvertibelt og maks. kurs 103,3604. Effektiv rentesats 0,6304 pct. p.a.

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

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 4.745.900 til Nykredit A/S med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2012 kr. 5.552.944. Lånene udløber i år 2044. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 18. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	71.593	55.040
Fjernvarmeomkostning	44.316	42.628
	<u>-27.277</u>	<u>-12.412</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>2.624</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-27.277</u>	<u>-9.788</u>
<b><u>Note 19. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u></b>		
Saldo pr. 1. januar	59.766	55.379
Hensat i året	4.494	4.387
Saldo pr. 31. december	<u>64.260</u>	<u>59.766</u>
<b><u>Note 20. Øvrig gæld</u></b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.400	19.600
Advokat	24.375	6.000
Dong	2.707	2.717
Steen Meisner	12.976	4.215
Låsepartner	762	5.640
Duemose El	7.369	0
Skyldige omkostninger, København VVS	19.739	0
Skyldig A-skat m.v.	16.515	0
	<u>104.843</u>	<u>38.172</u>

**Note 21. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.067.059 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 17.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

<u>2012</u>	<u>2011</u>
kr.	kr.

**Note 22. Eventualforpligtelser m.v.**

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.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejligheder og 0 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Det oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.500.000 pr. forsikringsår. Selvrisko kr. 2.500.

**Øvrige noter pr. 31. december 2012**

**Note 23. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søblik anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	23	1.923
Boliglejemål	1	107
	<b>24</b>	<b>2.030</b>

<b>Boligtype ifølge BBR-oplysning</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Boliglejemål	24	2.032
	<b>24</b>	<b>2.032</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

**1. Værdiopgørelser pr. 31. december:**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.724	11.724
Valuarvurdering pr. kvm.	15.271	14.581

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.376	12.376
Valuarvurdering pr. kvm.	16.121	15.393
Foreslået andelsværdi	9.522	8.807
Andel i foreningens nettogæld m.v.	6.599	6.585
	<b>16.121</b>	<b>15.393</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	663	663
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	457	456
	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	3	6
Øvrige omkostninger	35	34
Finansielle poster netto	42	39
Afdrag	20	20
<b>Udgifter m.v.</b>	<u>100</u>	<u>100</u>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<u>95</u>	<u>95</u>

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2012		21.002.538
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.511.527	
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.203.783	-2.692.256
		<u>18.310.282</u>
Andelsprisen pr. m <sup>2</sup> udgør kr.	<u>18.310.282</u> 1.923	<b>9.521,73</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen den 2. maj 2012)		<b>8.807,24</b>

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
1	51	17.850	485.607	485.607
1	51	18.550	485.607	485.607
10	70	24.500	666.521	6.665.210
1	83	29.050	790.302	790.302
1	86	30.100	818.869	818.869
1	91	31.850	866.477	866.477
3	107	37.450	1.018.825	3.056.475
5	108	37.800	1.028.347	5.141.735
<b>23</b>		<b>673.750</b>		<b>18.310.282</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 31. december 2012. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

**Øvrige noter pr. 31. december 2012**

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 9.521,73 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 310.000, kr. 930.000, kr. 1.550.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 31.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i valuarvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-1.550.000	-5%	16.760.282	8.715,70	-8,47%
-930.000	-3%	17.380.282	9.038,11	-5,08%
-310.000	-1%	18.000.282	9.360,52	-1,69%
0	0	18.310.282	9.521,73	0,00%
310.000	1%	18.620.282	9.682,93	+1,69%
930.000	3%	19.240.282	10.005,35	+5,08%
1.550.000	5%	19.860.282	10.327,76	+8,47%

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

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

		<u>31/12 2012</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Mellemregning administrator	1.200	
Andre tilgodehavender	43.000	
Forudbetalte omkostninger	35.800	
Likvide beholdninger	<u>7.900</u>	87.900
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Bank, nr. 2741717835 (kassekreditmaks. kr. 500.000)	376.500	
Varmeregnskab	27.300	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	64.300	
Øvrig gæld	<u>104.800</u>	<u>572.900</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<u><u><b>-485.000</b></u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2012		-465.000
Formue tilgang i årets løb:		
Optagelse af lån	<u>5.422.000</u>	<u>5.422.000</u>
		4.957.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	231.800	
Indfrielse af lån	<u>5.210.200</u>	<u>5.442.000</u>
<b>LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<u><u><b>-485.000</b></u></u>

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	1.275.400	1.275.404	1.275.400
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.900	48.885	48.900
Vaskeriindtægter	10.000	10.932	10.000
Antenneregnskab	4.400	4.473	2.200
Ventelistegebyr	0	3.788	0
Andre indtægter	0	3.087	0
	<b>1.338.700</b>	<b>1.346.569</b>	<b>1.336.500</b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	101.400	94.721	94.700
Forsikringer	32.000	32.673	30.000
Vandafgift	72.000	70.879	70.000
Renovation	57.200	51.421	51.500
Elforbrug fællesarealer	37.000	35.974	35.000
Trappevask	33.000	31.880	32.000
Snerydning	16.000	15.159	10.000
Anden renholdelse	2.000	250	5.000
Gårdlaug	45.000	44.704	45.000
Vedligeholdelse, løbende	75.000	57.445	75.000
Administrationshonorar	47.000	47.000	47.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.200	20.400	20.400
Andre salærer	0	24.375	0
Varmeregnskabshonorar	0	0	7.000
Gebyrer m.v.	15.000	299	3.000
Bestyrelseshonorar	46.000	45.854	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.200	3.200	3.200
Valuarvurdering	16.000	15.175	14.000
Kontorartikler	2.000	1.322	2.000
Blomster og gaver	5.000	305	500
Møder og generalforsamling	6.000	5.277	6.000
ABF kontingent	0	3.468	0
Andre abonnementer	35.000	31.596	22.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.500	4.494	4.500
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>671.500</b>	<b>637.871</b>	<b>577.800</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>667.200</b>	<b>708.698</b>	<b>758.700</b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	-271.000	-470.817	-533.600
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	75.800	77.184	77.200
Indeksregulering af indekslån	-81.700	-98.362	-98.400
Omkostninger ved omprioritering	0	-27.494	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-151.775	0
Renter bank	-25.000	-26.738	-25.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>301.900</b>	<b>698.002</b>	<b>579.800</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>365.300</b>	<b>10.696</b>	<b>178.900</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>365.300</b>	<b>10.696</b>	<b>178.900</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	365.300	10.696	178.900
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>365.300</b>	<b>10.696</b>	<b>178.900</b>
<b><u>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</u></b>			
Årets resultat	365.300	10.696	178.900
Betalte prioritetsafdrag	-444.500	-340.867	-308.000
Indekslån, som afdrages i senere år		98.362	0
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-79.200</b>	<b>-231.809</b>	<b>-129.100</b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
---	----------------------------	---

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2013	-485.000
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-79.200</u>
<b>Likviditetsunderskud pr. 31. december 2013</b>	<b><u><u>-564.200</u></u></b>

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.