

Andelsboligforeningen Søblik

Kjeld Langesgade 7 og 7a, 1367 København K

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

STAMARKIV

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	
Ledelsesberetning	5
Foreningsoplysninger	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	10
Noter	

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Andelsboligforeningen Søblik.

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

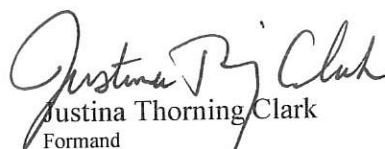
København, den 11. april 2019

Administrator



Domus Administration ApS

Bestyrelse



Justina Thorning Clark
Formand



Silvia D'Ippolito

Jan Ravat

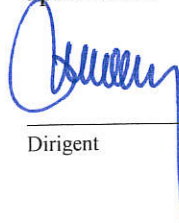


Kasper Grove-Rasmussen



Anja Karottki

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. april 2019.



Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018 samt resultatbudget for 2019 m.v. jf. note 26. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 11. april 2019

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



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32794

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Søblik
Kjeld Langesgade 7 og 7a
1367 København K

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

Andelskapital: 673.750
Andelshavere: 23

Ejendommen

Matrikelnr: Nørrevold kvarter, København 113

Bestyrelse

Justina Thorning Clark
Silvia D'Ippolito
Jan Ravat
Kasper Grove-Rasmussen
Anja Karotki

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.

Nøgleoplysninger

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018 kr.	Budget 2018 kr. (ej revideret)	2017 t.kr.
1 Boligafgift	1.378.153	1.398.000	1.352
2 Lejeindtægter	50.498	50.500	50
Vaskeriindtægter	10.697	10.000	9
3 Øvrige indtægter	18.064	7.200	17
Indtægter i alt	1.457.412	1.465.700	1.428
4 Ejendomsskat og forsikringer	-168.709	-170.000	-166
5 Forbrugsafgifter	-162.975	-158.000	-152
6 Renholdelse	-71.338	-83.500	-74
7 Vedligeholdelse, løbende	-122.858	-200.000	-239
8 Administrationsomkostninger	-112.416	-91.000	-75
9 Øvrige foreningsomkostninger	-46.990	-58.800	-50
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.601	-4.600	-5
Omkostninger i alt	-689.887	-765.900	-761
Resultat før finansielle poster	767.525	699.800	667
10 Finansielle omkostninger	-275.255	-185.300	-189
Finansielle poster netto	-275.255	-185.300	-189
Resultat før skat	492.270	514.500	478
Årets resultat	492.270	514.500	478
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	-436.716	-465.308	-463
Indeksregulering af indeksslån	47.231	22.000	22
Overført restandel af årets resultat	492.270	514.500	478
Overført til "Overført resultat"	102.785	71.192	37
I alt	102.785	71.192	37

Balance 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Ejendom	45.000.000	43.200
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.000.000</u>	<u>43.200</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>45.000.000</u>	<u>43.200</u>
Omsætningsaktiver		
12 Andre tilgodehavender	101.133	60
13 Periodeafgrænsningsposter	39.961	58
Tilgodehavender i alt	<u>141.094</u>	<u>118</u>
14 Likvide beholdninger	<u>264.261</u>	<u>75</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>405.355</u>	<u>193</u>
Aktiver i alt	<u>45.405.355</u>	<u>43.393</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
15 Andelsindskud	673.750	674
16 Reserve for opskrivning af ejendom	39.337.099	37.537
17 Overført resultat	-4.929.981	-5.422
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>35.080.868</u>	<u>32.789</u>
18 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	3.000.000	3.000
Andre reserver	<u>3.000.000</u>	<u>3.000</u>
Egenkapital i alt	<u>38.080.868</u>	<u>35.789</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.619.102</u>	<u>6.947</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.619.102</u>	<u>6.947</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	428.411	465
Deposita	900	1
20 Varmeregnskab	33.289	35
21 Indvendig vedligeholdelse for lejere	91.866	88
22 Anden gæld	<u>150.919</u>	<u>68</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>705.385</u>	<u>657</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.324.487</u>	<u>7.604</u>
Passiver i alt	<u>45.405.355</u>	<u>43.393</u>
23 Følsomhedsanalyse		
24 Nøgleoplysninger		
25 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2018 kr.	Budget 2018 kr. (ej revideret)	2017 t.kr.
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.378.153	1.398.000	1.352
	1.378.153	1.398.000	1.352
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	50.498	50.500	50
	50.498	50.500	50
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	7.200	7.200	7
Ventelistegebyr	10.864	0	6
Ekspeditionsgebyrer	0	0	4
	18.064	7.200	17
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	130.142	125.000	122
Forsikringer	38.567	45.000	44
	168.709	170.000	166
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	74.168	62.000	59
Renovation	59.797	61.000	61
Elforbrug fællesarealer	29.010	35.000	32
	162.975	158.000	152

Noter

	2018 kr.	Budget 2018 kr. (ej revideret)	2017 t.kr.
6. Renholdelse			
Vicevært inkl. trappevask	14.565	18.000	17
Gårdlaug	54.864	55.500	55
Snerydning	0	5.000	0
Anden renholdelse	1.909	5.000	2
	71.338	83.500	74
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	2.762	0	4
Varme- og ventilationsanlæg	15.244	0	13
Udbedring af fugtskader, herunder fjernelse af skimmelsvamp m.v.	10.200	0	171
Elektriker	19.406	0	0
Glarmester	0	0	10
Tømrer	11.830	0	9
VVS inkl. kloakker og brønde	46.304	0	16
Låsesmed	2.065	0	6
Reparation af signalanlæg	6.165	0	6
Anden vedligeholdelse	4.601	0	0
Fjernelse af graffiti	4.281	0	4
	122.858	200.000	239
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	49.500	49.500	47
Revision- og regnskabsmæssig assistance	24.375	25.500	24
Advokathonorar	31.200	10.000	0
Porto og gebyrer m.v.	6.437	6.000	3
Diverse	904	0	1
	112.416	91.000	75

Noter

	2018 kr.	Budget 2018 kr. (ej revideret)	2017 t.kr.
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse telefon m.v.	3.700	4.500	4
Valuarvurdering	17.500	23.500	23
ABF kontingent	3.724	3.800	4
Blomster og gaver	642	2.000	0
Andre abonnemeter	18.043	18.000	15
Møder/generalforsamling/jubilæum	3.381	5.000	1
Kontorartikler mv.	0	2.000	3
	46.990	58.800	50
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	244.571	211.300	217
Indeksregulering af indeksslån	47.231	22.000	22
Renter, pengeinstitutter	0	2.000	1
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-45.409	-50.000	-51
Omkostninger ved omprioritering	4.425	0	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	24.437	0	0
	275.255	185.300	189

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2018	2.662.901	2.663
Anskaffelsessum 31. december 2018	<u>2.662.901</u>	<u>2.663</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	40.537.099	36.337
Årets opskrivning	1.800.000	4.200
Opskrivninger 31. december 2018	<u>42.337.099</u>	<u>40.537</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>45.000.000</u>	<u>43.200</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>23.800.000</u>	<u>23.800</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 12. marts 2019 af ejendomsmægler og valuar Chr. Hjorth Erhvervsejendomme. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 23.800.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,85%. 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		
Mellemregning med administrator	15.945	23
Tilgode hos andelshavere	48.988	37
Igangværende forsikringssager	9.628	0
Tilgodehavende byggesagsgebyr m.v.	21.084	0
Øvrige tilgodehavender	5.488	0
	<u>101.133</u>	<u>60</u>
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte forsikringer	39.961	35
Vaskeindtægter - indsat bank 2018	0	5
HOFOR, forudbetalt vand/vandafgift	0	17
Forudbetalt YouSee 1. kvartal 2018	0	1
	<u>39.961</u>	<u>58</u>

Noter

	31/12 2018 kr	31/12 2017 t.kr
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	0
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	264.261	75
	<u>264.261</u>	<u>75</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2018	673.750	674
	<u>673.750</u>	<u>674</u>
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2018	37.537.099	33.337
Årets op- og nedskrivning	1.800.000	4.200
	<u>39.337.099</u>	<u>37.537</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-5.422.251	-5.900
Årets overførte overskud eller underskud	492.270	478
	<u>-4.929.981</u>	<u>-5.422</u>
18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2018	3.000.000	3.000
	<u>3.000.000</u>	<u>3.000</u>

Noter**19. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånnr. 2, inkonvertibel	26	183.042	176.153	0	3.197.548	277.690	5.597.699
Nykredit Lånnr. 4, inkonvertibel	26	4.083	2.552	484	73.179	4.112	105.274
Nykredit, Lånnr. 10, konvertibel	0	69.377	8.221	21.176	0	0	0
Nykredit, lånnr. 11, kontantlån	14	180.214	57.645	0	3.776.786	239.909	3.840.020
		436.716	244.571	21.660	7.047.513	521.711	9.542.993
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			-45.409				
			199.162				

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indekslån for oprindelig i alt kr. 4.745.900 til Nykredit A/S, hvor der ydes fuld ydelsesstøtte. Kursværdien udgør pr. 31. december 2018 kr. 4.684.077. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
20. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2018/19	67.682	68
Varmekøb, varmeregnskabsår 2018/19	-53.925	-49
Varmeregnskab 2017/18, netto	<u>19.532</u>	<u>16</u>
	<u>33.289</u>	<u>35</u>
21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar 2018	87.265	83
Hensat i året	<u>4.601</u>	<u>5</u>
	<u>91.866</u>	<u>88</u>
22. Anden gæld		
Gæld til andelshavere	44.998	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20
VVS	57.546	37
Advokathonorar	23.700	0
Ørsted/Hofor m.fl.	<u>4.675</u>	<u>11</u>
	<u>150.919</u>	<u>68</u>

Noter

23. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 16.972,35 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 450.000, kr. 1.350.000, kr. 2.250.000 og kr. 4.500.000. 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. 45.000.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-4.500.000	-10	28.137.823	14.632,25	-13,79
-2.250.000	-5	30.387.823	15.802,30	-6,89
-1.350.000	-3	31.287.823	16.270,32	-4,14
-450.000	-1	32.187.823	16.738,34	-1,38
0	0	32.637.823	16.972,35	0,00
450.000	1	33.087.823	17.206,36	1,38
1.350.000	3	33.987.823	17.674,37	4,14
2.250.000	5	34.887.823	18.142,39	6,89
4.500.000	10	37.137.823	19.312,44	13,79

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

24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søblik anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2016	31/12 2017	31/12 2018	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.923	1.923	23	1.923
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	107	107	1	107
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.030	2.030	24	2.030

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	45.000.000	22.167

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2018 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	1.478

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

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

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	114.017	* 12 /	1.923
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	1.923
H3	Boliglejeindtægter	4.208	* 12 /	1.923
				26

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	361	249	256

Forklaring på udregning af K1:

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

Forklaring på udregning af K2:

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

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.945
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.598
K3	Teknisk andelsværdi	20.543

Forklaring på udregning:

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

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	118	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	24	118	61

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	240	240	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. m ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.376	11.724
Valuarvurdering	23.401	22.167
Anskaffelsessum (kostpris)	1.385	1.312
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.598	3.408
Foreslået andelsværdi	16.945	16.052
Reserver uden for andelsværdi	1.560	1.478
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		711
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	4.208 * 12/ 107	472
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		13
Øvrige omkostninger		58
Finansielle poster, netto		29
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

Noter**25. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	35.080.868
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	7.047.513
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-9.542.993
	<u>32.585.388</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>16.945,0796</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2018)	<u>15.754,68</u>
--	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	51	102	864.199	1.728.398
10	70	700	1.186.155	11.861.556
1	83	83	1.406.442	1.406.442
1	86	86	1.457.277	1.457.277
1	91	91	1.542.002	1.542.002
3	107	321	1.813.123	5.439.371
5	108	540	1.830.068	9.150.342
<u>23</u>		<u>1.923</u>		<u>32.585.388</u>

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