



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Søblik

Årsrapport for 2011

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 2012	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

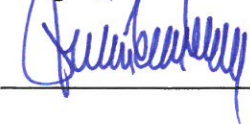
Domus Administration ApS
Amaliegade 42
1256 København K
Telefon 33 11 33 99
Telefax 33 32 46 25

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
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 2 / 5 2012

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 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 2011

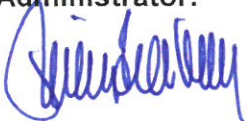
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 28. marts 2012

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 2011, 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 at 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 28. marts 2012

Gyrn · Lops · Brandt

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.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse primo af egenkapitalen med kr. 2.060.276. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Indeksregulering af restgælden på indeksslån indgår i 2011 i resultatopgørelsen imod sidste års postering direkte på egenkapitalen. Ændringen har medført, at årets resultat for 2011 er reduceret med kr. 87.855, men ændringen har ingen betydning for egenkapitalens størrelse.

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige vurdering. Ændringen har pr. 31. december 2011 forøget egenkapitalen med kr. 5.800.000.

Anvendt regnskabspraksis er herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. 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.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden på indekslån 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, ændringer i dagsværdien af finansielle

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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

ØVRIGE NOTER

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 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	1.275.404	1.275.400	1.227.094
Lejeindtæger	2	48.778	46.700	46.726
Vaskeriindtægter		10.013	9.000	8.917
Antenneregnskab	10	85	4.200	4.386
Andre indtægter	3	6.413	0	3.206
INDTÆGTER I ALT		<u>1.340.693</u>	<u>1.335.300</u>	<u>1.290.329</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	118.099	120.900	113.375
Forbrugsafgifter	5	150.993	172.500	152.901
Renholdelse	6	90.872	102.000	123.242
Vedligeholdelse, løbende	7	84.864	75.000	53.550
Administrationsomkostninger	8	97.675	75.850	103.762
Øvrige foreningsomkostninger	9	43.941	52.000	47.592
Indvendig vedligeholdelse for lejere		4.387	4.400	4.280
OMKOSTNINGER I ALT		<u>590.831</u>	<u>602.650</u>	<u>598.702</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>749.862</u>	<u>732.650</u>	<u>691.627</u>
Finansielle omkostninger	11	578.731	485.000	485.541
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>578.731</u>	<u>485.000</u>	<u>485.541</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>171.131</u>	<u>247.650</u>	<u>206.086</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		171.131	247.650	206.086
DISPONERET I ALT		<u>171.131</u>	<u>247.650</u>	<u>206.086</u>

Resultatoppgørelse for 2011

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2011</u> kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2010</u> kr.
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af				
prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		171.131	247.650	206.086
Betalte prioritetsafdrag		-299.369	-293.000	-290.673
Indekslån, som afdrages i senere år		87.855		
Resultat af ordinær drift		<u>-40.383</u>	<u>-45.350</u>	<u>-84.587</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets-				
afdrag og hensættelser		<u><u>-40.383</u></u>	<u><u>-45.350</u></u>	<u><u>-84.587</u></u>

Balance pr. 31. december 2011- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Nørrevold kvarter, København 113	12	29.600.000	23.800.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2011 (Valuarvurdering pr. 31. december 2011 kr. 29.600.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 23.800.000)			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>29.600.000</u>	<u>23.800.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>29.600.000</u>	<u>23.800.000</u>
Restancer, andelshavere		9.044	6.534
Mellemregning administrator		32.584	10.949
Varmeregnskab	18	0	12.277
Andre tilgodehavender	13	7.685	14.792
Forudbetalte omkostninger	14	13.941	34.398
TILGODEHAVENDER		<u>63.254</u>	<u>78.950</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	15	<u>9.091</u>	<u>4.819</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>72.345</u>	<u>83.769</u>
AKTIVER		<u><u>29.672.345</u></u>	<u><u>23.883.769</u></u>

Balance pr. 31. december 2011- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		673.750	673.750
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		26.937.099	21.137.099
Overført resultat m.v.		<u>-8.019.007</u>	<u>-10.250.414</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>19.591.842</u>	<u>11.560.435</u>
EGENKAPITAL			
	16	<u>19.591.842</u>	<u>11.560.435</u>
Bank, nr. 2741717835 (kassekreditmaks. kr. 500.000)		429.149	398.163
Prioritetsgæld	17	9.542.238	11.814.029
Varmeregnskab	18	9.788	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19	59.766	55.379
Forudbetalt løbende boligafgift		190	3.473
Beboerkonto, fraflyttere		300	0
Forudbetalt leje og deposita		900	900
Øvrig gæld	20	<u>38.172</u>	<u>51.390</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	21	<u>10.080.503</u>	<u>12.323.334</u>
PASSIVER		<u>29.672.345</u>	<u>23.883.769</u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.275.404	1.275.400	1.227.094
	1.275.404	1.275.400	1.227.094
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.778	46.700	46.726
	48.778	46.700	46.726
Note 3. Andre indtægter			
Ventelistegebyr	7.000	0	3.175
Andre indtægter	-587	0	31
	6.413	0	3.206
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	90.817	90.900	84.874
Forsikringer	27.282	30.000	28.501
	118.099	120.900	113.375
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	66.977	85.000	81.493
Renovation	51.593	52.500	39.729
Elforbrug fællesarealer	32.423	35.000	31.679
	150.993	172.500	152.901

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Trappevask	31.189	32.000	30.296
Snerydning	11.602	20.000	44.053
Anden renholdelse	3.377	5.000	4.188
Gårdlaug	44.704	45.000	44.705
	<hr/> 90.872	<hr/> 102.000	<hr/> 123.242
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri, ny maskine	25.756		6.592
Varmeanlæg	2.135		31.085
Låseservice	5.690		2.558
Elektriker	0		987
Tømrer	14.673		0
VVS	34.485		12.328
Anden vedligeholdelse	2.125		0
	<hr/> 84.864	<hr/> 75.000	<hr/> 53.550
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	46.250	46.250	37.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.600	19.600	18.800
Andre salærer, advokat	21.000	0	35.625
Varmeregnskabshonorar	5.148	7.000	6.172
Gebyrer m.v.	1.300	3.000	5.399
Andre administrationsudgifter	4.377	0	766
	<hr/> 97.675	<hr/> 75.850	<hr/> 103.762

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.200	3.000	3.000
Valuarvurdering	13.750	14.000	13.850
Kontorartikler	1.789	2.000	400
Blomster og gaver	300	0	0
Møder og generalforsamling	4.241	6.000	5.215
Andre abonnementer	20.661	27.000	25.127
	43.941	52.000	47.592
Note 10. Antenne			
Indbetalt af medlemmer	7.200	7.200	7.200
Signallevering, Copy-Dan m.v., incl. rep. af anlæg	- 7.115	3.000	2.814
Nettooverskud	85	4.200	4.386
Note 11. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	543.715	555.000	556.856
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-79.988	-80.000	-83.921
Indeksregulering af indeksslån	87.855	0	0
Renter bank	24.986	10.000	11.186
Andre renter	2.163	0	1.420
	578.731	485.000	485.541

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. Nørrevold kvarter, København 113</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	23.800.000	23.800.000
Årets opskrivning	<u>5.800.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>29.600.000</u>	<u>23.800.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til vurdering af 31. december 2011 af ejendomsmægler og valuar Carsten Højer.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 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	7.062
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>5.000</u>	<u>7.730</u>
	<u>7.685</u>	<u>14.792</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 14. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ABF	2.593	2.565
Forudbetalt TDC	886	880
Forudbetalt Guldager	4.016	3.913
Forudbetalt forsikring	6.446	27.040
	<u>13.941</u>	<u>34.398</u>
<u>Note 15. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, nr 8663904	6.275	2.575
Kassebeholdning	2.816	2.244
	<u>9.091</u>	<u>4.819</u>
<u>Note 16. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	673.750	673.750
Saldo pr. 31. december	<u>673.750</u>	<u>673.750</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	21.137.099	21.137.099
Årets op- eller nedskrivning	5.800.000	0
Saldo pr. 31. december	<u>26.937.099</u>	<u>21.137.099</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 10.250.414	- 11.707.826
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	5.179.801
Ændring i indeksregulering	0	- 1.868.199
Kursreguleringsfond	2.060.276	- 2.060.276
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	171.131	206.086
Saldo pr. 31. december	<u>- 8.019.007</u>	<u>- 10.250.414</u>
Egenkapital i alt	<u>19.591.842</u>	<u>11.560.435</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

<u>2011</u>	<u>2010</u>
kr.	kr.

Note 17. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>Nykredtt Lån nr 2</u>	<u>Nykredtt Lån nr 4</u>	<u>Nykredtt Lån nr 7</u>	<u>Nykredtt Lån nr 8</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	33	33	11	26	
Renter og bidrag	205.187	3.110	47.621	233.566	<u>489.484</u>
Betalt afdrag i året	175.712	3.919	40.580	67.741	<u>287.952</u>
Nominel restgæld	4.143.440	94.134	631.304	3.870.968	<u>8.739.846</u>
Obligationsrestgæld	5.484.763	102.396	647.896	4.007.406	<u>10.242.461</u>
Kurs	121	121	100	100	
Kursværdi	6.611.060	123.423	647.896	4.007.406	<u>11.389.785</u>
Næste års afdrag	177.077	3.949	43.305	71.431	<u>295.762</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

<u>2011</u>	<u>2010</u>
kr.	kr.

Nykredit Lån nr 2

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 6.284.862. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og derfor kurs 121. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.

Nykredit Lån nr 4

Nykredit, kontant indeksslån. Oprindelig kr. 141.182. Pålydende rente 2,5 pct. p.a., inkonvertibelt og derfor kurs 121. Effektiv rentesats 2,5 pct. p.a.

Nykredit Lån nr 7

Nykredit, kontantlån, oprindelig kr. 1.008.000. Pålydende rente 6 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,5528 pct. p.a.

Nykredit Lån nr 8

Nykredit, kontantlån, oprindelig kr. 4.127.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,3412 pct. p.a.

Nykredit Lån nr 9

Nykredit, kontantlån, oprindelig kr. 834.000. Pålydende rente 6 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,0704 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 med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2011 kr. 5.514.497. Lånene udløber i år 2044. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 18. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	55.040	55.200
Fjernvarmeomkostning	42.628	45.752
	<u>-12.412</u>	<u>-9.448</u>
Varmeefterbetaling	<u>2.624</u>	<u>21.725</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-9.788</u>	<u>12.277</u>
<u>Note 19. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	55.379	51.099
Hensat i året	4.387	4.280
Saldo pr. 31. december	<u>59.766</u>	<u>55.379</u>
<u>Note 20. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.600	18.800
Advokat	6.000	16.250
Dong	2.717	2.417
Steen Meisner	4.215	11.197
Låsepartner	5.640	0
Saniva	0	2.726
	<u>38.172</u>	<u>51.390</u>

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.234.351 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 17.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2011

2011	2010
kr.	kr.

Note 22. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendoms tinglyst ejerpandebrev nominelt kr. 11.000.000. Ejerpanterevet er håndpantset 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. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 500.000. For Prioritetsgælden hæfter andelshaverne kun 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. Selvrisiko kr. 2.500.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

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:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	23	1.923
Boliglejemål	1	107
	24	2.030

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	24	2.032
	24	2.032

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	11.724	11.724
Valuarvurdering pr. kvm.	14.581	13.941

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	12.376	12.376
Valuarvurdering pr. kvm.	15.393	14.717
Foreslået andelsværdi	8.807	8.352
Andel i foreningens nettogæld m.v.	6.585	6.365
	15.393	14.717

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	2011	2010
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	<u>663</u>	<u>638</u>
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	<u>456</u>	<u>437</u>
	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	6	4
Øvrige omkostninger	35	40
Finansielle poster netto	39	35
Afdrag	<u>20</u>	<u>21</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<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 2011		19.591.842
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.542.238	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-12.197.755</u>	<u>-2.655.517</u>
		<u>16.936.325</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>16.936.325</u> 1.923	8.807,24
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 27. april 2011)		8.343,08

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>M2</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
1	51	17.850	449.169	449.169
1	51	18.550	449.169	449.169
10	70	24.500	616.507	6.165.070
1	83	29.050	731.001	731.001
1	86	30.100	757.423	757.423
1	91	31.850	801.459	801.459
3	107	37.450	942.375	2.827.125
5	108	37.800	951.182	4.755.910
Afrunding				-1
23	1.923	227.150		16.936.325

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 31. december 2011. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/ andelskroneberegningen en gang.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 8.807,24 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 296.000, kr. 888.000, kr. 1.480.000. Beløbene svare 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. 29.600.000.

Ændring i	Ændring i valuar-	Nye andelsvær-	Værdi pr.	Ændring
egenkapital	vurdering	dier i alt	indskudskrone	i andels-
	pct.	kr.	kr.	krone.
				pct.
-1.480.000	-5%	15.456.325	8.037,61	-8,74%
-888.000	-3%	16.048.325	8.345,46	-5,24%
-296.000	-1%	16.640.325	8.653,32	-1,75%
0	0	16.936.325	8.807,24	0,00%
296.000	1%	17.232.325	8.961,17	+1,75%
888.000	3%	17.824.325	9.269,02	+5,24%
1.480.000	5%	18.416.325	9.576,87	+8,74%

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 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	9.100	
Mellemregning administrator	32.600	
Andre tilgodehavender	7.700	
Forudbetalte omkostninger	13.900	
Likvide beholdninger	<u>9.100</u>	72.400
Diverse gældsposter:		
Bank, nr. 2741717835 (kassekreditmaks. kr. 500.000)	429.100	
Varmeregnskab	9.800	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	59.800	
Forudbetalt løbende boligafgift	200	
Beboerkonto, fraflyttere	300	
Øvrig gæld	<u>38.200</u>	<u>537.400</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>-465.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2011		-424.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>40.400</u>	<u>40.400</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>-465.000</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012	Realiseret 2011	Budget 2011
	(ej revideret)	2011	(ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.275.400	1.275.404	1.275.400
Lejeindtægter, beboelseslejemål	48.900	48.778	46.700
Vaskeriindtægter	10.000	10.013	9.000
Antenneregnskab	2.200	85	4.200
Ventelistegebyr	0	7.000	0
Andre indtægter	0	-587	0
	1.336.500	1.340.693	1.335.300
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	94.700	90.817	90.900
Forsikringer	30.000	27.282	30.000
Vandafgift	70.000	66.977	85.000
Renovation	51.500	51.593	52.500
Elforbrug fællesarealer	35.000	32.423	35.000
Trappevask	32.000	31.189	32.000
Snerydning	10.000	11.602	20.000
Anden renholdelse	5.000	3.377	5.000
Gårdlaug	45.000	44.704	45.000
Vedligeholdelse, løbende	75.000	84.864	75.000
Administrationshonorar	47.000	46.250	46.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.400	19.600	19.600
Andre salærer, advokat	0	21.000	0
Varmeregnskabshonorar	7.000	5.148	7.000
Gebyrer m.v.	3.000	1.300	3.000
Andre administrationsudgifter	0	4.377	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.200	3.200	3.000
Valuarvurdering	14.000	13.750	14.000
Kontorartikler	2.000	1.789	2.000
Blomster og gaver	500	300	0
Møder og generalforsamling	6.000	4.241	6.000
Andre abonnementer	22.000	20.661	27.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	4.500	4.387	4.400
OMKOSTNINGER I ALT	577.800	590.831	602.650
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	758.700	749.862	732.650

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	-533.600	-543.715	-555.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	77.200	79.988	80.000
Indeksregulering af indeksslån	-98.400	-87.855	0
Renter bank	-25.000	-24.986	-10.000
Andre renter	0	-2.163	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	579.800	578.731	485.000
RESULTAT FØR SKAT	178.900	171.131	247.650
ÅRETS RESULTAT	178.900	171.131	247.650
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	178.900	171.131	247.650
DISPONERET I ALT	178.900	171.131	247.650
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	178.900	171.131	247.650
Betalte prioritetsafdrag	-308.000	-299.369	-293.000
Indeksslån, som afdrages i senere år	0	87.855	0
Resultat af ordinær drift	-129.100	-40.383	-45.350
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-129.100	-40.383	-45.350

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2012

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2012	-465.000
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-129.100
Likviditetsunderskud pr. 31. december 2012	-594.100

Budget for året 2012 med sammenligningstal

Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
---	----------------------------	---

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

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 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.