

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Søblik

Kjeld Langesgade 7 og 7a, 1367 København K

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 20. april 2021

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Bestyrelse

Justina Thorning Clark
Formand

Silvia D'ippolito

Merethe Andersen

Kasper Grove-Rasmussen

Sabine Jo Troelstrup

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. april 2021.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søblik

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søblik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020 samt resultatbudget for 2021 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 15. april 2021

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
Merethe Andersen
Kasper Grove-Rasmussen
Sabine Jo Troelstrup

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

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	2020 kr.	Budget 2020 kr. (ej revideret)	2019 t.kr.
1 Boligafgift	1.368.210	1.368.000	1.371
2 Lejeindtægter	50.417	50.500	50
Vaskeriindtægter	11.822	10.000	9
3 Øvrige indtægter	11.060	7.600	24
Indtægter i alt	1.441.509	1.436.100	1.454
4 Ejendomsskat og forsikringer	-185.511	-182.800	-175
5 Forbrugsafgifter	-91.249	-143.500	-130
6 Renholdelse	-110.003	-81.000	-74
7 Vedligeholdelse, løbende	-115.873	-250.000	-195
8 Administrationsomkostninger	-85.239	-79.500	-76
9 Øvrige foreningsomkostninger	-41.785	-57.700	-51
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.815	-4.600	-5
Omkostninger i alt	-634.475	-799.100	-706
Resultat før finansielle poster	807.034	637.000	748
10 Finansielle omkostninger	-226.122	-221.600	-233
Finansielle poster netto	-226.122	-221.600	-233
Resultat før skat	580.912	415.400	515
Årets resultat	580.912	415.400	515
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	-433.181	-433.200	-428
Indeksregulering af indeksslån	24.213	24.200	29
Overført restandel af årets resultat	580.912	415.400	515
Overført til "Overført resultat"	171.944	6.400	116
I alt	171.944	6.400	116

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
	Ejendom	48.200.000	46.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	48.200.000	46.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
	Anlægsaktiver i alt	48.200.000	46.500
Omsætningsaktiver			
12	Andre tilgodehavender	0	30
13	Periodeafgrænsningsposter	41.485	44
	Tilgodehavender i alt	41.485	74
14	Likvide beholdninger	624.139	476
	Omsætningsaktiver i alt	665.624	550
	Aktiver i alt	48.865.624	47.050

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
15	Andelsindskud	673.750	674
16	Reserve for opskrivning af ejendom	41.537.099	40.837
17	Overført resultat	-3.833.993	-4.415
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>38.376.856</u>	<u>37.096</u>
18	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.000.000	3.000
	Andre reserver	<u>4.000.000</u>	<u>3.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>42.376.856</u>	<u>40.096</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.801.961</u>	<u>6.215</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.801.961</u>	<u>6.215</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	436.968	433
	Deposita	900	1
20	Varmeregnskab	79.239	67
21	Indvendig vedligeholdelse for lejere	101.282	97
22	Anden gæld	<u>68.418</u>	<u>141</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>686.807</u>	<u>739</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.488.768</u>	<u>6.954</u>
	Passiver i alt	<u>48.865.624</u>	<u>47.050</u>

23 Følsomhedsanalyse**24 Nøgleoplysninger****25 Beregning af andelsværdi**

Noter

	2020 kr.	Budget 2020 kr. (ej revideret)	2019 t.kr.
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.368.210	1.368.000	1.371
	1.368.210	1.368.000	1.371
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	50.417	50.500	50
	50.417	50.500	50
3. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	6.900	7.600	8
Andre indtægter	4.160	0	16
	11.060	7.600	24
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter mv.	141.000	138.300	137
Forsikringer	44.511	44.500	43
Kbh. Kommune - refusion for torvsordning	0	0	-5
	185.511	182.800	175
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	56.055	60.000	33
Renovation	57.216	58.500	58
Elforbrug fællesarealer	20.034	25.000	39
Regulering skyld. vandafgiftomk. tidl. år m.v.	-42.056	0	0
	91.249	143.500	130

Noter

	2020 kr.	Budget 2020 kr. (ej revideret)	2019 t.kr.
6. Renholdelse			
Vicevært inkl. trappevask	24.280	21.000	15
Gårdlaug inkl. egen vedligeholdelse	85.723	60.000	59
	110.003	81.000	74
7. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	15.196	0	16
Varme- og ventilationsanlæg	7.319	0	37
Elektriker	1.971	0	2
Glarmester	0	0	4
Tømrer	27.375	0	13
VVS inkl. kloaker og brønde	1.131	0	37
Teknikerhonorar, svampeskader m.v.	21.174	0	43
Låsesmed	1.535	0	30
Reparation af signalanlæg	16.485	0	8
Anden vedligeholdelse	0	0	1
Reparation og vedligeholdelse af port	19.160	0	0
Fjernelse af graffiti	4.527	0	4
	115.873	250.000	195
8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	31.500	35.000	38
Administration, ekstra ydelser	21.292	0	0
Revision- og regnskabsmæssig assistance	26.500	26.500	25
Revisorhonorar, rest sidste år	2.075	0	0
Advokathonorar	0	10.000	8
Porto	3.872	8.000	5
	85.239	79.500	76

Noter

	2020 kr.	Budget 2020 kr. (ej revideret)	2019 t.kr.
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Godtgørelse telefon m.v.	3.850	4.500	4
Valuarvurdering	18.750	20.000	19
Faglige kontingenter	7.786	8.200	4
Blomster og gaver	0	1.000	0
Andre abonnementer	6.667	15.500	18
Møder/generalforsamling/jubilæum	3.802	6.500	6
Kontorartikler mv.	930	2.000	0
	41.785	57.700	51
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	234.055	234.000	244
Indeksregulering af indeksslån	24.213	24.200	29
Renter, pengeinstitutter	1.850	2.000	0
Modtaget ydelsesstøtte, byfornyelse	-33.996	-38.600	-40
	226.122	221.600	233

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
11. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2020	2.662.901	2.663
Anskaffelsessum 31. december 2020	2.662.901	2.663
Opskrivninger 1. januar 2020	43.837.099	42.337
Årets opskrivning	1.700.000	1.500
Opskrivninger 31. december 2020	45.537.099	43.837
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	48.200.000	46.500
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	23.800.000	23.800
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 1. februar 2021 af ejendomsmægler og valuar Chr. Hjorth Erhvervsejendomme. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 23.800.000 kr.		
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,50%. 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.		
12. Andre tilgodehavender		
Tilgode hos andelshavere	0	30
	0	30
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte forsikringer	41.485	41
Øvrige forudbetalte omkostninger	0	3
	41.485	44

Noter

	31/12 2020 kr	31/12 2019 t.kr
14. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	4.181	1
Danske bank, erhvervskonto/girokonto	619.958	475
	624.139	476
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2020	673.750	674
	673.750	674
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2020	40.837.099	39.337
Årets op- og nedskrivning	700.000	1.500
	41.537.099	40.837
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	-4.414.905	-4.930
Årets overførte overskud eller underskud	580.912	515
	-3.833.993	-4.415
18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. januar 2020	3.000.000	3.000
Årets regulering	1.000.000	0
	4.000.000	3.000

Noter**19. Gæld til realkreditinstitutter**

	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit Lånmr. 2, inkonvertibel	24	185.535	166.521	23.670	2.879.445	185.669	5.343.842
Nykredit Lånmr. 4, inkonvertibel	24	4.138	2.366	543	66.115	4.141	100.829
Nykredit, lånmr. 11, kontantlån	12	243.507	65.168	0	3.293.369	247.158	3.501.740
		433.180	234.055	24.213	6.238.929	436.968	8.946.411
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån			-33.996				
			200.059				

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Udover de ovenfor nævnte lån, er der tinglyst indeksslån for oprindelig i alt kr. 4.745.900 til Nykredit A/S, hvor der ydes fuld ydelsesstøtte. Kursværdien udgør pr. 31. december 2020 kr. 4.478.010. Lånene har udløb i år 2044 og indgår ikke i beregning af andelsværdien.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
20. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto, varmeregnskabsår 2020/21	68.353	69
Varmekøb, varmeregnskabsår 2020/21	-42.810	-39
Varmeregnskab 2019/20, netto	<u>53.696</u>	<u>37</u>
	<u>79.239</u>	<u>67</u>
21. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar 2020	96.467	92
Hensat i året	<u>4.815</u>	<u>5</u>
	<u>101.282</u>	<u>97</u>
22. Anden gæld		
Gæld til andelshavere	26.858	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	26.500	20
Mellemregning administrator	10.487	76
Ørsted/Hofor m.fl.	<u>4.573</u>	<u>45</u>
	<u>68.418</u>	<u>141</u>

Noter

23. Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 19.068,84 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 482.000, kr. 1.446.000, kr. 2.410.000 og kr. 4.820.000. 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. 48.200.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i Valuarvurdering i %	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone i %
-4.820.000	-10	31.849.374	16.562,34	-13,14
-2.410.000	-5	34.259.374	17.815,59	-6,57
-1.446.000	-3	35.223.374	18.316,89	-3,94
-482.000	-1	36.187.374	18.818,19	-1,31
0	0	36.669.374	19.068,84	0,00
482.000	1	37.151.374	19.319,49	1,31
1.446.000	3	38.115.374	19.820,79	3,94
2.410.000	5	39.079.374	20.322,09	6,57
4.820.000	10	41.489.374	21.575,34	13,14

I Andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom på kr. 4.000.000 og til reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0.

24. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

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

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolittype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		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 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	48.200.000	23.744

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.000.000	1.970

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	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)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	114.017	* 12 /	711
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	4.208	* 12 /	26

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	256	268	302

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)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	18.549
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.028
K3	Teknisk andelsværdi	21.577

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	95	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	61	95	57

Noter

24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

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

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	227	227	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	25.065	23.744
Anskaffelsessum (kostpris)	1.385	1.312
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.028	2.869
Foreslået andelsværdi	18.549	17.571
Reserver uden for andelsværdi	2.080	1.970
		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		61
Finansielle poster, netto		26
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	38.376.856
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	6.238.929
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-8.946.411
	<u>35.669.374</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

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

Værdi pr. fordelingstal	<u>18.548,8164</u>
-------------------------	--------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. juni 2020)	<u>17.947,68</u>
---	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	51	102	945.990	1.891.979
10	70	700	1.298.417	12.984.172
1	83	83	1.539.552	1.539.552
1	86	86	1.595.198	1.595.198
1	91	91	1.687.942	1.687.942
3	107	321	1.984.723	5.954.170
5	108	540	2.003.272	10.016.361
23		1.923		35.669.374

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.

Noter**26. Budget 2021**

	Budget 2021 (ej revideret)	(Realiseret 2020)	Budget 2020 (ej revideret)
Boligafgift	1.368.000	1.368.210	1.368.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	50.500	50.417	50.500
Vaskeriindtægter	10.000	11.822	10.000
Antenneregnskab	6.900	6.900	7.600
Ventelistegebyr m.v.	0	4.160	0
Andre indtægter	0	42.056	0
Indtægter i alt	1.435.400	1.483.565	1.436.100
Ejendomsskatter - netto	-138.300	-141.000	-138.300
Forsikringer	-45.000	-44.511	-44.500
Vand afgift	-60.000	-56.055	-60.000
Renovation	-64.800	-57.216	-58.500
Elforbrug fællesarealer	-25.000	-20.034	-25.000
Trappevask inkl. snerydning	-25.000	-24.280	-21.000
Gårdlaug inkl. anlægsarbejder i gård	-70.000	-85.723	-60.000
Vedligeholdelse, løbende	-200.000	-115.873	-250.000
Administrationsomkostninger inkl. ekstra ydelse	-35.000	-52.792	-35.000
Revision	-26.500	-28.575	-26.500
Advokathonorar	0	0	-10.000
Gebyrer m.v.	-6.000	-3.872	-8.000
Godtgørelse telefon m.v.	-4.000	-3.850	-4.500
Valuarvurdering	-20.000	-18.750	-20.000
Kontorartikler m.v.	-2.000	-930	-2.000
Blomster og gaver	-1.000	0	-1.000
Møder og generalforsamling mv.	-6.500	-3.802	-6.500
Faglige kontingenter	-8.000	-7.786	-8.200
Andre abonnementer	-15.000	-6.667	-15.500
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-4.800	-4.815	-4.600
Driftsomkostninger i alt	-756.900	-676.531	-799.100
Resultat før finansielle poster	678.500	807.034	637.000

Noter

26. Budget 2021, fortsat

Resultat før finansielle poster fortsat	678.500	807.034	637.000
Prioritetsrenter og bidrag	-223.200	-234.055	-234.000
Modtaget ydelsesstøtte	27.500	33.996	38.600
Indeksring af indeksslån	-	-24.213	-24.200
Renter Bank, netto	-2.000	-1.850	-2.000
Låneomkostninger inkl. kurstab indfrielse	-	-	-
Finansielle poster	-197.700	-226.122	-221.600
Resultat før skat	480.800	580.912	415.400
Årets resultat	480.800	580.912	415.400
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	480.800	580.912	415.400
Disponeret I alt:	480.800	580.912	415.400
Opgørelse af årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld			
Årets resultat	480.800	580.912	415.400
Betalte prioritetsafdrag	-437.000	-433.181	-433.200
Indeksslån, som afdrages senere år	0	24.213	24.200
Årets resultat med fradrag af afdrag på prioritetsgæld	43.800	171.944	6.400
Likviditetsoversigt:			
Likviditetsoverskud jf. årsrapport 2020	624.100		
Årets budgetteret resultat for 2021, efter prioritetsafdrag	43.800		
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2021	667.900		

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2021 kan der trækkes på kassekreditens maksimum på kr. 500.000

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2021 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: Sjeldani Boligadministration A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-04-23 04:22:45Z

NEM ID 

Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851
IP: 2.104.xxx.xxx
2021-04-28 18:39:50Z

NEM ID 

Merethe Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-993956464284
IP: 62.44.xxx.xxx
2021-04-28 18:59:18Z

NEM ID 

Silvia Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930234421503
IP: 109.56.xxx.xxx
2021-04-29 19:57:59Z

NEM ID 

Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-368112015028
IP: 130.225.xxx.xxx
2021-04-30 12:25:49Z

NEM ID 

Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900
IP: 80.161.xxx.xxx
2021-05-01 05:56:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OKIGH-UB66P-QUV54-XDAJ4-O81QM-G035H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>