

# **Andelsboligforeningen Søpassagen**

**Søpassagen 2-18, Sortedams Dosseringen 51, samt Ryegade 42, 2100 København Ø**

## **Årsrapport**

**1. september 2017 - 31. august 2018**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. september 2017 - 31. august 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Andelsboligforeningen Søpassagen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 22. oktober 2018

### **Administrator**

Newsec Datea A/S

### **Bestyrelse**

Torben Andreas Nygaard Madsen   Anna Høeg Gulmann  
(formand)

Ann-Mari Berthelsen

Jonatan Selsing

Malou Ehmer

Rasmus Kragh Bjerregaard

Signe Lerche

Simone Ravn Møllerup

Mikkel Gudmundsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søpassagen

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søpassagen for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 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 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 Søpassagen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2017 - 31. august 2018 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. september 2017 - 31. august 2018 og 1. september 2018 - 31. august 2019. 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 og 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

København V, den 22. oktober 2018

**GLB REVISION**  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24681

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Sjøpassagen  
Sjøpassagen 2-18, Sortedams Dosseringen 51, samt Ryegade 42  
2100 København Ø

CVR-nr.: 62 00 48 19  
Regnskabsår: 1. september - 31. august

Andelskapital: 246.408  
Andelshavere: 88

**Ejendommen**

Matrikelnr: 361 ig 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København

**Bestyrelse**

Torben Andreas Nygaard Madsen, (formand)  
Anna Høeg Gulmann  
Ann-Mari Berthelsen  
Jonatan Selsing  
Malou Ehmer  
Rasmus Kragh Bjerregaard  
Signe Lerche  
Simone Ravn Møllerup  
Mikkel Gudmundsson

**Administrator**

Newsec Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf.: 45260102  
Mail: datea@datea.dk

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Gammel Kongevej 1, 2  
1610 København V

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 23. november 2018

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sjøpassagen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

⊕ Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til kostpris. Ændringen har pr. 31. august 2018 forøget balancesummen og egenkapitalen med 104.680 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter bortset fra boligafgift og lejeindtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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 andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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 andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Vaskerimaskiner

10 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nøgleoplysninger

De i note 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 34. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. september - 31. august**

Note	2017/18	Budget 2017/18	Budget 2018/19	2016/17
		(ej revideret)	(ej revideret)	
1 Boligafgift	3.602.719	3.602.700	3.602.700	3.593.500
2 Lejeindtægter	18.385	10.000	10.000	16.000
3 Vaskeri	35.955	30.000	30.000	24.810
4 Øvrige indtægter	313.100	295.800	295.800	316.088
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.970.159</b>	<b>3.938.500</b>	<b>3.938.500</b>	<b>3.950.398</b>
5 Ejendomsskat og forsikringer	-418.384	-410.000	-384.800	-414.871
6 Forbrugsafgifter	-365.944	-412.000	-397.700	-413.796
7 Renholdelse	-483.524	-457.500	-446.200	-450.680
8 Vedligeholdelse, løbende	-340.112	-600.000	-1.100.000	-269.416
9 Administrationsomkostninger	-291.741	-341.000	-342.700	-406.361
10 Øvrige foreningsomkostninger	-94.126	-95.500	-123.000	-109.663
11 El-regnskab	0	0	0	-27.728
12 Afskrivninger	-5.203	-579.700	0	-658.692
Omkostninger i alt	-1.999.034	-2.895.700	-2.794.400	-2.751.207
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.971.125</b>	<b>1.042.800</b>	<b>1.144.100</b>	<b>1.199.191</b>
13 Finansielle indtægter	0	0	0	197.325
14 Finansielle omkostninger	-660.120	-556.000	-651.800	-697.282
Finansielle poster netto	-660.120	-556.000	-651.800	-499.957
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.311.005</b>	<b>486.800</b>	<b>492.300</b>	<b>699.234</b>
Skat af årets resultat	-1.542	-1.500	-1.500	-1.410
<b>Årets resultat</b>	<b>1.309.463</b>	<b>485.300</b>	<b>490.800</b>	<b>697.824</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	502.010	502.000	613.900	674.056
Overført restandel af årets resultat	807.453	-16.700	-123.100	23.768
Overført til "Overført resultat"	1.309.463	485.300	490.800	697.824
<b>I alt</b>	<b>1.309.463</b>	<b>485.300</b>	<b>490.800</b>	<b>697.824</b>

**Balance 31. august**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
15	Ejendom	127.600.000	18.627.071
16	Projekter vedr. ejendommen	0	4.292.392
17	Vaskemaskiner m.v.	0	5.203
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>127.600.000</u>	<u>22.924.666</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>127.600.000</u></b>	<b><u>22.924.666</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	14.504	9.543
	Beboerkonto, andelssalg	0	954
	Elregnskab	0	351.615
18	Antenneregnskab	31.183	0
19	Andre tilgodehavender	7.127	0
20	Periodeafgrænsningsposter	170.049	161.534
	Tilgodehavender i alt	<u>222.863</u>	<u>523.646</u>
21	Likvide beholdninger	<u>4.788.944</u>	<u>7.673.301</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.011.807</u></b>	<b><u>8.196.947</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>132.611.807</u></b>	<b><u>31.121.613</u></b>

**Balance 31. august**

<b>Passiver</b>			
Note	2018	2017	
<b>Egenkapital</b>			
22	Andelsindskud	246.408	246.408
23	Reserve for opskrivning af ejendom	100.386.463	0
24	Overført resultat	-15.678.567	473.772
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	84.954.304	720.180
25	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	19.207.271	1.745.469
26	Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)	1.640.026	1.640.026
	Andre reserver	20.847.297	3.385.495
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>105.801.601</b>	<b>4.105.675</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	24.197.101	24.810.991
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.197.101	24.810.991
	Kortfristet del af langfristet gæld	613.889	502.009
	Danske Bank A/S	580	0
	Beboerkonto, andelssalg	1.370.150	1.261.482
28	Varmeregnskab	61.273	58.489
29	Elregnskab	240.568	0
	Antenneregnskab	0	2.963
	Beboerkonto, andelssalg	12.283	11.289
	Ventelistedeposita	1.048	448
30	Anden gæld	313.314	368.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.613.105	2.204.947
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.810.206</b>	<b>27.015.938</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>132.611.807</b>	<b>31.121.613</b>
<b>31</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>32</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
<b>33</b>	<b>Nøgleoplysninger</b>		
<b>34</b>	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	3.602.719	3.602.700	3.602.700	3.593.500
	<b>3.602.719</b>	<b>3.602.700</b>	<b>3.602.700</b>	<b>3.593.500</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægt - fælleslokale	8.385	0	0	6.000
Lysreklame	10.000	10.000	10.000	10.000
	<b>18.385</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>16.000</b>
<b>3. Vaskeri</b>				
Vaskeriindtægt	89.599			87.168
Afholdte udgifter	-53.644			-62.358
	<b>35.955</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>24.810</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>				
Særmodernisering - altaner	295.800	295.800	295.800	287.100
Ventelistegebyr	15.800	0	0	21.300
Fotoshoot fra tagterasse	0	0	0	5.000
Påkravsgebyr	0	0	0	1.112
Salg af nøgler	1.500	0	0	0
Andre indtægter	0	0	0	1.576
	<b>313.100</b>	<b>295.800</b>	<b>295.800</b>	<b>316.088</b>
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	296.420	290.000	301.500	294.493
Forsikringer	121.964	120.000	83.300	120.378
	<b>418.384</b>	<b>410.000</b>	<b>384.800</b>	<b>414.871</b>

## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
<b>6. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	164.490	200.000	200.000	201.187
Renovation	158.083	170.000	154.300	171.852
Renholdelse af fortov	43.371	42.000	43.400	41.227
Elforbrug fællesarealer	0	0	0	-470
	<b>365.944</b>	<b>412.000</b>	<b>397.700</b>	<b>413.796</b>
<b>7. Renholdelse</b>				
Vicevært	202.406	210.000	202.400	209.708
Trappevask	211.320	215.000	211.300	211.285
Skimmelsvamprensning på 11 bagtrapper	34.000	0	0	0
Sociale ydelser	2.426	2.500	2.500	2.246
Anden renholdelse	33.372	30.000	30.000	27.441
	<b>483.524</b>	<b>457.500</b>	<b>446.200</b>	<b>450.680</b>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	66.969			1.043
Hårdehvidevarer (opvaskemaskine og køleskab)	11.310			0
Maler	55.188			9.924
Elektriker	10.280			18.129
Glarmester	956			0
Murer	28.938			0
Tømrer	0			43.879
VVS	40.001			16.315
Låseservice	37.303			0
Småanskaffelser (løvblæser m.v.)	5.995			0
Reparation af regnvandstank	3.467			0
Vandskade	0			81.696
Graffiti fjerner	29.630			28.850
Gårdsplads og vej (nye stole og borde m.v.)	46.116			68.034
Anden vedligeholdelse	3.959			1.546
	<b>340.112</b>	<b>600.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>269.416</b>



## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	195.016	192.000	195.000	192.487
Udarbejdelse og revision af årsrapport	38.875	39.000	39.000	38.875
Tilsyn/rådgivning	3.544	50.000	50.000	113.811
Andre salærer	1.500	0	0	0
Varmeregnskabshonorar	43.474	42.000	45.700	40.935
El-regnskabshonorar	0	5.000	0	11.250
Gebyrer m.v.	9.332	13.000	13.000	9.003
	<b>291.741</b>	<b>341.000</b>	<b>342.700</b>	<b>406.361</b>
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuarvurdering	17.500	10.000	17.500	17.500
Kontingenter, ABF og Naboskab	17.618	16.000	18.000	16.230
Blomster og gaver	1.819	2.500	2.500	2.663
Ejendommens andel i varmeudgift	0	0	0	3.476
Tilskud til kurser og fester	1.173	15.000	15.000	2.891
Møder og generalforsamling	23.906	35.000	35.000	31.771
Kontorartikler	2.737	2.000	2.000	2.154
Telefon (vicevært)	1.564	0	0	0
Kørselsgodtgørelse	146	0	0	0
Andre abonnementer	24.509	13.000	31.000	23.654
Andre udgifter (gårddag)	3.154	2.000	2.000	9.324
	<b>94.126</b>	<b>95.500</b>	<b>123.000</b>	<b>109.663</b>
<b>11. El-regnskab</b>				
Tilbageførsel af tidligere forsikringsdækning, el- regnskab 2014	0	0	0	27.728
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.728</b>

## Noter

	2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Budget 2018/19 (ej revideret)	2016/17
<b>12. Afskrivninger</b>				
Vejprojekt	0			61.657
Bad i gården	0			44.729
Solcelleprojekt	0			512.826
Vaskerimaskiner	5.203			39.480
	<b>5.203</b>	<b>579.700</b>	<b>0</b>	<b>658.692</b>
<b>13. Finansielle indtægter</b>				
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	197.325
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197.325</b>
<b>14. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	658.780	556.000	651.800	640.876
Renter, pengeinstitutter	1.340	0	0	363
Låneomkostninger	0	0	0	56.043
	<b>660.120</b>	<b>556.000</b>	<b>651.800</b>	<b>697.282</b>
			31/8 2018	31/8 2017
<b>15. Ejendom</b>				
Anskaffelsessum 1. september			18.627.071	18.490.102
Tilgang, altaner og vinduer mod gården			4.294.074	136.969
Tilgang, vejprojekt (o/f fra projekter vedr. ejendommen)			2.348.137	0
Tilgang, solcelleprojekt (o/f fra projekter vedr. ejendommen)			1.944.255	0
<b>Anskaffelsessum 31. august</b>			<b>27.213.537</b>	<b>18.627.071</b>
Årets opskrivning			100.386.463	0
<b>Opskrivninger 31. august</b>			<b>100.386.463</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>			<b>127.600.000</b>	<b>18.627.071</b>

## Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
<b>16. Projekter vedr. ejendommen:</b>		
<b>Vejprojekt</b>		
Anskaffelsessum 1. september	3.082.840	3.082.840
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-734.703	-673.046
Årets afskrivning, 2%	0	-61.657
Overførsel til ejendommens værdi (indeholdt i valuarvurdering)	<u>-2.348.137</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.348.137</u></b>
<b>Bad i gården</b>		
Anskaffelsessum 1. september	0	766.075
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	0	-721.346
Årets afskrivning, rest	<u>0</u>	<u>-44.729</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Solcelleprojekt</b>		
Anskaffelsessum 1. september	5.128.255	5.128.255
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-3.184.000	-2.671.174
Årets afskrivning, 10%	0	-512.826
Øverførsel til ejendommens værdi (indeholdt i valuarvurdering)	<u>-1.944.255</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.944.255</u></b>
<b>Projekter vedr. ejendommen i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.292.392</u></b>
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b><u>127.600.000</u></b>	<b><u>22.919.463</u></b>

## Noter

31/8 2018

31/8 2017

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. august 2018 reduceret med afskrivninger på projekter vedr. ejendommen.

Den offentlige ejendomsvurdering ved omvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 91.000.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. august 2018 i henhold til valuarvurdering af ejendom pr. 31. august 2018 udgør kr. 127.600.000 i henhold til vurdering af 11. september 2018 af ejendomsmægler og valuar Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt, DK-Valuaren. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 1,80 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 løbene afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende 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.

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
<b>17. Vaskemaskiner m.v.</b>		
Anskaffelsessum 1. september	394.802	394.802
<b>Anskaffelsessum 31. august</b>	<b>394.802</b>	<b>394.802</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	-389.599	-350.119
Årets afskrivning, rest	-5.203	-39.480
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august</b>	<b>-394.802</b>	<b>-389.599</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b>0</b>	<b>5.203</b>

Forventet levetid, 10 år

## Noter

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
<b>18. Antenneregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-72.928	-83.530
Antenneomkostninger	125.338	96.708
Antenneafregninger tidligere år	-21.227	-16.141
	<u><b>31.183</b></u>	<u><b>-2.963</b></u>
<b>19. Andre tilgodehavender</b>		
Udlæg til opkrævning	1.356	0
Andre tilgodehavender	5.771	0
	<u><b>7.127</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>20. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt Falck	17.226	16.565
Forudbetalt ejendomsskat	152.823	144.969
	<u><b>170.049</b></u>	<u><b>161.534</b></u>
<b>21. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	9.386	5.109
Danke Bank A/S	0	1.112
Nordea Bank A/S	2.253.816	4.116
Indestående på byggekonto i Merkur	6.966	7.046
Merkur	2.518.776	7.655.918
	<u><b>4.788.944</b></u>	<u><b>7.673.301</b></u>
<b>22. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. september	246.408	246.408
	<u><b>246.408</b></u>	<u><b>246.408</b></u>

## Noter

---

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
<b>23. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Årets værdiregulering	100.386.463	0
	<u><b>100.386.463</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>24. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. september	473.772	42.689
Årets overførte overskud eller underskud	1.309.463	697.824
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-17.461.802	-266.741
	<u><b>-15.678.567</b></u>	<u><b>473.772</b></u>
<b>25. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. september	1.745.469	1.478.728
Overført fra overført resultat	17.461.802	266.741
	<u><b>19.207.271</b></u>	<u><b>1.745.469</b></u>
<b>26. Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)</b>		
Reserveret 1. september	1.640.026	1.640.026
	<u><b>1.640.026</b></u>	<u><b>1.640.026</b></u>

## Noter

---

### 27. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit	100	29	502.010	555.956	24.810.990	24.810.990	613.889	25.477.236
			<b>502.010</b>	<b>555.956</b>	<b>24.810.990</b>	<b>24.810.990</b>	<b>613.889</b>	<b>25.477.236</b>

Nykredit: Kontantlån, oprindelig kr. 25.313.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2016 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>31/8 2018</u>	<u>31/8 2017</u>
<b>28. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	188.371	186.039
Fjernvarmeomkostning	-128.408	-127.550
Varmeefterbetalinger	<u>1.310</u>	<u>0</u>
	<b><u>61.273</u></b>	<b><u>58.489</u></b>
<b>29. Elregnskab</b>		
Indbetalt a conto	245.720	247.720
El-omkostninger	-168.350	-599.335
El-afregninger tidligere år	<u>163.198</u>	<u>0</u>
	<b><u>240.568</u></b>	<b><u>-351.615</u></b>
<b>30. Anden gæld</b>		
Kreditorer	69.381	2.327
Udarbejdelse og revision af årsrapport	38.875	38.875
Valuarvurdering	17.500	17.500
Vand august	14.787	16.630
Skyldige omkostninger vedr. byggesagen	57.081	0
Skyldig selskabsskat	3.498	283.803
Skyldige prioritetsrenter	104.648	1.824
Skyldig A-skat m.v.	<u>7.544</u>	<u>7.308</u>
	<b><u>313.314</u></b>	<b><u>368.267</u></b>

### 31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.811 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2018 udgør 22.921 t.kr.

Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 3.369.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Nordea Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.



## Noter

---

### 32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 33, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 6 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 618 t.kr.

Der er den 13. januar 2015 tinglyst deklARATION på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2013/14 og 2014/15 modtaget kontant tilskud på i alt kr. 1.640.426. Der er i deklARATIONEN fastsat bestemmelser om, at kommunen kan kræve det modtagne tilskud tilbagebetalt helt eller delvist, hvis ejendommen afhændes inden 20 år fra den 31. maj 2014 eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra den 31. maj 2014.

De nærmere bestemmelser er fastsat i deklARATIONEN, hvortil det henvises.

### 33. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Søpassagen 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. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/08 2016	31/08 2017	31/08 2018	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	6.751	6.751	88	6.751
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	6.751	6.751	88	6.751

## Noter

### 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes	Boligernes	Det	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
<b>Felt nr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1980
D2	Ejendommens opførelsesår				1893
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/08 2018 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	127.600.000		18.901	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/08 2018 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3) m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.847.297		3.088	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		16		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>

## Noter

### 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	300.226	* 12 /	6.751
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	6.751
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	6.751

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-43	103	194

#### Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

#### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	12.485
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.229
K3	Teknisk andelsværdi	15.714

#### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	65	40	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	62	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	127	40	50

#### Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

## Noter

### 33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2015/16 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2016/17 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2017/18 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	83	100	74

#### 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 <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.479	13.479
Valuarvurdering	18.901	18.901
Anskaffelsessum (kostpris)	4.031	4.031
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.229	3.229
Foreslået andelsværdi	12.485	12.485
Reserver uden for andelsværdi	3.088	3.088
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		534
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		21
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		91

## Noter

---

### 34. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	84.954.304
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.810.990
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-25.477.236</u>
	<b><u>84.288.058</u></b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. august 2018.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>246.408</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>342,07</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den )	<b><u>342,07</u></b>

## Noter

### 34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.)
7	1.824	12.768	623.930	4.367.512
1	3.548	3.548	1.213.654	1.213.654
2	2.135	4.270	730.313	1.460.626
2	4.347	8.694	1.486.965	2.973.931
1	4.350	4.350	1.487.992	1.487.992
2	4.037	8.074	1.380.925	2.761.849
1	3.648	3.648	1.247.861	1.247.861
1	5.472	5.472	1.871.791	1.871.791
14	3.726	52.164	1.274.542	17.843.586
28	1.863	52.164	637.271	17.843.586
2	5.589	11.178	1.911.813	3.823.626
8	3.804	30.432	1.301.223	10.409.785
7	1.941	13.587	663.952	4.647.665
1	2.329	2.329	796.674	796.674
4	4.270	17.080	1.460.626	5.842.505
2	1.785	3.570	610.590	1.221.179
2	3.687	7.374	1.261.201	2.522.402
3	1.902	5.706	650.612	1.951.835
Afrunding				-1
<b>88</b>	<b>60.257</b>	<b>246.408</b>	<b>20.611.935</b>	<b>84.288.058</b>

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.

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 342,07 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 1.276.000 kr., 3.828.000 kr. og 6.380.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen 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 ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 127.600.000 kr.

## Noter

---

### 34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.380.000	77.908.058	316,18	-7,57%
-3%	-3.828.000	80.460.058	326,53	-4,54%
-1%	-1.276.000	83.012.058	336,89	-1,51%
0%	0	84.288.058	342,07	0,00%
1%	1.276.000	85.564.058	347,25	1,51%
3%	3.828.000	88.116.058	357,60	4,54%
5%	6.380.000	90.668.058	367,96	7,57%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 19.207.271 kr. og reserve vedrørende byfornyelse kr. 1.640.026 kr. i alt 20.847.297.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Andreas Nygaard Madsen

---

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-029576341155  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2019 kl.: 09:34:23  
Underskrevet med NemID

## Ann-Mari Berthelsen

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-023395514363  
Tidspunkt for underskrift: 09-01-2019 kl.: 23:23:24  
Underskrevet med NemID

## Jonatan Selsing

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-896996068734  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2019 kl.: 10:13:47  
Underskrevet med NemID

## Malou Ehmer

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-770243412709  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2019 kl.: 09:50:34  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Gudmundsson

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9802-2002-2-165703888495  
Tidspunkt for underskrift: 09-01-2019 kl.: 11:14:48  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Kragh Bjerregaard

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-070831144021  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2019 kl.: 09:12:36  
Underskrevet med NemID

## Signe Lerche

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-553320052281  
Tidspunkt for underskrift: 09-01-2019 kl.: 10:55:31  
Underskrevet med NemID

## Simone Ravn Mollerup

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-609544226839  
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2019 kl.: 10:04:34  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f6c404e7PXJZ17024641