

# **Andelsboligforeningen Søpassagen**

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

## **Årsrapport**

**1. september 2018 - 31. august 2019**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. september 2018 - 31. august 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 for Andelsboligforeningen Søpassagen.

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.

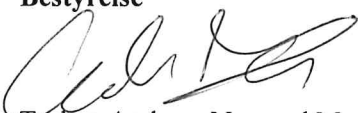
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

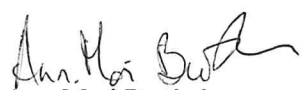
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. oktober 2019

### Bestyrelse

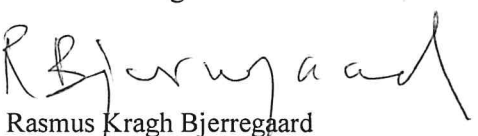
  
Torben Andreas Nygaard Madsen  
(formand)

  
Ann-Mari Berthelsen


Jonatan Selsing

  
Malou Ehmer

  
Mikkel Gudmundsson

  
Rasmus Kragh Bjerregaard

  
Signe Lerche

  
Simone Ravn Møllerup

Peter Serverin

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 27. november 2019.

  
Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Søpassagen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2019.

København Ø, den 22. oktober 2019

**Administrator**

Newsec A/S

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søpassagen

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søpassagen for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019, 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. august 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 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 Søpassagen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. august 2019 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2018 - 31. august 2019. Resultatbudgettet 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.

---

### 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 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.

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 2019

**GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

mne24681

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Søpassagen Søpassagen 2-18, Sortedams Dosseringen 51, samt Ryesgade 42 2100 København Ø
	CVR-nr.: 62 00 48 19 Regnskabsår: 1. september - 31. august
	Andelskapital: 246.408 Andelshavere: 85
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 361 ig 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København
<b>Bestyrelse</b>	Torben Andreas Nygaard Madsen, (formand) Ann-Mari Berthelsen Jonatan Selsing Malou Ehmer Mikkel Gudmundsson Rasmus Kragh Bjerregaard Signe Lerche Simone Ravn Møllerup Peter Serverin
<b>Administrator</b>	Newsec A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Tlf.: 45260102 Mail: info@newsec.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 27. november 2019



---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søpassagen 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

---

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 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 indekslån 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 balancedagen. 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.

### **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 nominal værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 36 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 37. 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.

**1. september - 31. august**

Note	Budget		
	2018/19	2018/19 (ej revideret)	2017/18
1 Boligafgift	3.898.518	3.602.700	3.602.719
2 Lejeindtægter	16.670	10.000	18.385
3 Vaskeri	45.698	30.000	35.955
4 Øvrige indtægter	14.907	295.800	313.100
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.975.793</b>	<b>3.938.500</b>	<b>3.970.159</b>
5 Ejendomsskat og forsikringer	-390.782	-384.800	-418.384
6 Forbrugsafgifter	-359.188	-397.700	-365.944
7 Renholdelse	-512.366	-446.200	-483.524
8 Vedligeholdelse, løbende	-313.765	-1.100.000	-340.112
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-228.125	0	0
10 Administrationsomkostninger	-333.868	-342.700	-291.741
11 Øvrige foreningsomkostninger	-99.222	-123.000	-94.126
12 Afskrivninger	0	0	-5.203
Omkostninger i alt	-2.237.316	-2.794.400	-1.999.034
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.738.477</b>	<b>1.144.100</b>	<b>1.971.125</b>
13 Finansielle omkostninger	-632.207	-651.800	-660.120
Finansielle poster netto	-632.207	-651.800	-660.120
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.106.270</b>	<b>492.300</b>	<b>1.311.005</b>
Skat af årets resultat	550	-1.500	-1.542
<b>Årets resultat</b>	<b>1.106.820</b>	<b>490.800</b>	<b>1.309.463</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	613.889	613.900	502.010
Overført restandel af årets resultat	492.931	-123.100	807.453
Overført til "Overført resultat"	1.106.820	490.800	1.309.463
<b>I alt</b>	<b>1.106.820</b>	<b>490.800</b>	<b>1.309.463</b>

**Balance 31. august**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
14 Ejendom	125.700.000	127.600.000
15 Projekter vedr. ejendommen	0	0
16 Vaskemaskiner m.v.	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>125.700.000</u>	<u>127.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>125.700.000</u></b>	<b><u>127.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
17 Igangværende byggesag, udskiftning af faldstammer	0	0
18 Mellemregning med andelshavere	1.932	14.504
19 Antenneregnskab	38.926	31.183
20 Andre tilgodehavender	0	7.127
21 Periodeafgrænsningsposter	200.600	170.049
Tilgodehavender i alt	<u>241.458</u>	<u>222.863</u>
22 Likvide beholdninger	<u>8.923.478</u>	<u>4.788.944</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.164.936</u></b>	<b><u>5.011.807</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>134.864.936</u></b>	<b><u>132.611.807</u></b>

**Balance 31. august**

<b>Passiver</b>			
Note		2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
23	Andelsindskud	246.408	246.408
24	Reserve for opskrivning af ejendom	98.486.463	100.386.463
25	Overført resultat	-13.815.074	-15.678.567
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>84.917.797</u>	<u>84.954.304</u>
26	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	18.450.598	19.207.271
27	Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)	<u>1.640.026</u>	<u>1.640.026</u>
	Andre reserver	<u>20.090.624</u>	<u>20.847.297</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>105.008.421</u></b>	<b><u>105.801.601</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
28	Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.569.585</u>	<u>24.197.101</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.569.585</u>	<u>24.197.101</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	627.516	613.889
29	Gæld pengeinstitut	0	580
30	Mellemregning med andelshavere	4.629.246	1.382.433
31	Varmeregnskab	228.181	61.273
32	Elregnskab	304.256	240.568
	Ventelistedeposita	0	1.048
33	Anden gæld	<u>497.731</u>	<u>313.314</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.286.930</u>	<u>2.613.105</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>29.856.515</u></b>	<b><u>26.810.206</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>134.864.936</u></b>	<b><u>132.611.807</u></b>
34	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
35	<b>Eventualforpligtelser</b>		
36	<b>Nøgleoplysninger</b>		
37	<b>Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	3.602.718	3.602.700	3.602.719
Særmodernisering - altaner	295.800	0	0
	<b>3.898.518</b>	<b>3.602.700</b>	<b>3.602.719</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>			
Lysreklame	10.000	10.000	10.000
Lejeindtægt - fælleslokale	6.670	0	8.385
	<b>16.670</b>	<b>10.000</b>	<b>18.385</b>
<b>3. Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægt	99.883	30.000	89.599
Serviceabonnement	-28.228	0	-36.519
Forbrugsmaterialer	-20.867	0	-20.110
Vedligeholdelse	-5.090	0	2.985
	<b>45.698</b>	<b>30.000</b>	<b>35.955</b>
<b>4. Øvrige indtægter</b>			
Særmodernisering - altaner	0	295.800	295.800
Ventelistegebyr	12.200	0	15.800
Salg af nøgler	1.650	0	1.500
Ventelistedeposita, gl. saldo	1.057	0	0
	<b>14.907</b>	<b>295.800</b>	<b>313.100</b>
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	315.530	301.500	296.420
Forsikringer	75.252	83.300	121.964
	<b>390.782</b>	<b>384.800</b>	<b>418.384</b>
<b>6. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	202.332	200.000	164.490
Renovation	157.331	154.300	158.083
Renholdelse af fortov kr. 11.910 (heraf kr. 12.385 retur for 2016 og 2017)	-475	43.400	43.371
	<b>359.188</b>	<b>397.700</b>	<b>365.944</b>



**Noter**

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
<b>7. Renholdelse</b>			
Vicevært	205.829	202.400	202.406
Trappevask	214.414	211.300	211.320
Tømning af loft og fællearealer	10.250	0	0
Behandling af væggelus	11.719	0	0
Skimmelsvamprensning på 11 bagtrapper	0	0	34.000
Sociale ydelser	2.470	2.500	2.426
Fjernelse af graffiti	30.031	0	0
Arbejdstøj	859	0	0
Artikler fællesarealer	4.949	0	0
Anden renholdelse	31.845	30.000	33.372
	<b>512.366</b>	<b>446.200</b>	<b>483.524</b>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	1.933		66.969
Hårdehvidevarer (opvaskemaskine og køleskab)	0		11.310
Maler	2.753		55.188
Elektriker	4.934		10.280
Glarmester	0		956
Murer	32.375		28.938
Tømrer	68.678		0
VVS	38.739		40.001
Låseservice	0		37.303
Småanskaffelser (løvblæser m.v.)	936		5.995
Reparation af regnvandstank	0		3.467
Gårdsplads og vej	7.892		46.116
Udskiftning af råddent gulv, bærende bjælker mv. 10, st th.	152.478		0
Graffiti fjerner	0		29.630
Anden vedligeholdelse	3.047		3.959
	<b>313.765</b>	<b>1.100.000</b>	<b>340.112</b>
<b>9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af faldstammer	228.125	0	0
	<b>228.125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter**

	<u>2018/19</u>	Budget <u>2018/19</u> (ej revideret)	<u>2017/18</u>
<b>10. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	199.106	195.000	195.016
Udarbejdelse og revision af årsrapport	38.875	39.000	38.875
Tilsyn/rådgivning	33.388	40.000	3.544
Andre salærer	1.250	0	1.500
Varmeregnskabshonorar	43.053	45.700	43.474
Gebyrer m.v.	14.209	13.000	9.332
Tab boligafgift	1.367	0	0
Diverse administrationsomkostninger	2.620	10.000	0
	<u><b>333.868</b></u>	<u><b>342.700</b></u>	<u><b>291.741</b></u>
<b>11. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering, rest 2018	-5.983	0	0
Valuarvurdering	11.517	17.500	17.500
Kontingenter, ABF og Naboskab	14.005	18.000	17.618
Repræsentation	711	2.500	1.819
Tilskud til kurser og fester	1.803	15.000	1.173
Møder og generalforsamling	34.232	35.000	23.906
Kontorartikler, tryksager og IT	2.312	2.000	2.737
Telefon (vicevært)	0	0	1.564
Kørselsgodtgørelse	0	0	146
Andre abonnementer	27.920	31.000	24.509
Drift af vandinstallationer	6.204	0	0
Andre udgifter (gårddag)	6.501	2.000	3.154
	<u><b>99.222</b></u>	<u><b>123.000</b></u>	<u><b>94.126</b></u>

## Noter

	2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	2017/18
<b>12. Afskrivninger</b>			
Vaskerimaskiner	0		5.203
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.203</b>
<b>13. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	620.207	651.800	658.780
Renter, pengeinstitutter	12.000	0	1.340
	<b>632.207</b>	<b>651.800</b>	<b>660.120</b>
<b>14. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum 1. september		27.213.537	18.627.071
Tilgang, altaner og vinduer mod gården		0	4.294.074
Tilgang, vejprojekt (o/f fra projekter vedr. ejendommen)		0	2.348.137
Tilgang, solcelleprojekt (o/f fra projekter vedr. ejendommen)		0	1.944.255
<b>Anskaffelsessum 31. august</b>		<b>27.213.537</b>	<b>27.213.537</b>
Opskrivninger 1. september		100.386.463	0
Årets nedskrivning		-1.900.000	100.386.463
<b>Opskrivninger 31. august</b>		<b>98.486.463</b>	<b>100.386.463</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>		<b>125.700.000</b>	<b>127.600.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018		91.000.000	91.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. august 2019 i henhold til vurdering af 27. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt, DK-Valuaren. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018 udgør 91.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4 pct. (DCF-model). 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.

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
<b>15. Projekter vedr. ejendommen:</b>		
<b>Vejprojekt</b>		
Anskaffelsessum 1. september	0	3.082.840
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	0	-734.703
Årets afskrivning, 2%	0	0
Overførsel til ejendommens værdi (indeholdt i valuarvurdering)	0	-2.348.137
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Solcelleprojekt</b>		
Anskaffelsessum 1. september	0	5.128.255
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	0	-3.184.000
Årets afskrivning, 10%	0	0
Overførsel til ejendommens værdi (indeholdt i valuarvurdering)	0	-1.944.255
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Projekter vedr. ejendommen i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b><u>125.700.000</u></b>	<b><u>127.600.000</u></b>
<b>16. Vaskemaskiner m.v.</b>		
Anskaffelsessum 1. september	0	394.802
<b>Anskaffelsessum 31. august</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>394.802</u></b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september	0	-389.599
Årets afskrivning, rest	0	-5.203
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-394.802</u></b>
<b>17. Igangværende byggesag, udskiftning af faldstammer</b>		
Saldo 1. september	0	0
Udgifter til udskiftning af faldstammer	228.125	0
- overført til resultatopgørelsen	-228.125	0
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
<b>18. Mellemregning med andelshavere</b>		
Restancer, andelshavere	1.932	14.504
	<b><u>1.932</u></b>	<b><u>14.504</u></b>
<b>19. Antenneregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-81.416	-72.928
Antenneomkostninger	120.623	125.338
Antenneafregninger tidligere år	-281	-21.227
	<b><u>38.926</u></b>	<b><u>31.183</u></b>
<b>20. Andre tilgodehavender</b>		
Udlæg til opkrævning	0	1.356
Andre tilgodehavender	0	5.771
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.127</u></b>
<b>21. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt Falck	15.784	17.226
Forudbetalt forsikring	20.801	0
Forudbetalt ejendomsskat	164.015	152.823
	<b><u>200.600</u></b>	<b><u>170.049</u></b>
<b>22. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	8.935	9.386
Nordea Bank A/S	2.252.316	2.253.816
Indestående på byggekonto i Merkur	6.886	6.966
Merkur	6.655.341	2.518.776
	<b><u>8.923.478</u></b>	<b><u>4.788.944</u></b>

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
<b>23. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. september	246.408	246.408
	<b><u>246.408</u></b>	<b><u>246.408</u></b>
<b>24. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september	100.386.463	0
Årets værdiregulering	-1.900.000	100.386.463
	<b><u>98.486.463</u></b>	<b><u>100.386.463</u></b>
<b>25. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. september	-15.678.567	473.772
Årets overførte overskud eller underskud	1.106.820	1.309.463
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	756.673	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-17.461.802
	<b><u>-13.815.074</u></b>	<b><u>-15.678.567</u></b>
<b>26. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. september	19.207.271	1.745.469
Overført fra overført resultat	0	17.461.802
Overført til overført resultat	-756.673	0
	<b><u>18.450.598</u></b>	<b><u>19.207.271</u></b>
<b>27. Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)</b>		
Reserveret 1. september	1.640.026	1.640.026
	<b><u>1.640.026</u></b>	<b><u>1.640.026</u></b>

## 28. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit	100	28	613.889	620.207	24.197.101	24.197.101	627.516	24.826.840
			<b>613.889</b>	<b>620.207</b>	<b>24.197.101</b>	<b>24.197.101</b>	<b>627.516</b>	<b>24.826.840</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.

	<u>31/8 2019</u>	<u>31/8 2018</u>
<b>29. Gæld pengeinstitut</b>		
Danke Bank A/S	0	580
	<u>0</u>	<u>580</u>
<b>30. Mellemregning med andelshavere</b>		
Beboerkonto, andelssalg	4.629.246	1.382.433
	<u>4.629.246</u>	<u>1.382.433</u>
<b>31. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	194.371	188.371
Fjernvarmeomkostning	-124.185	-128.408
Varmeefterbetalinger	157.995	1.310
	<u>228.181</u>	<u>61.273</u>
<b>32. Elregnskab</b>		
Indbetalt a conto	255.720	245.720
El-omkostninger	-103.044	-168.350
El-afregninger tidligere år	151.580	163.198
	<u>304.256</u>	<u>240.568</u>
<b>33. Anden gæld</b>		
Kreditorer	315.268	69.381
Udarbejdelse og revision af årsrapport	38.875	38.875
Valuarvurdering	11.517	17.500
Vand august	16.079	14.787
Skyldige omkostninger	3.394	0
Skyldige omkostninger vedr. byggesagen	0	57.081
Skyldig selskabsskat	1.542	3.498
Skyldige prioritetsrenter	103.043	104.648
Skyldig A-skat m.v.	8.013	7.544
	<u>497.731</u>	<u>313.314</u>



---

**34. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.197 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2019 udgør 125.700 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.

**35. Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 36, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 5 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 497 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.

### 36. 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 2017	31/08 2018	31/08 2019	
		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	85	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	85	6.751

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1980
D2	Ejendommens opførelsesår	1893

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"/>

## 36. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>	
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</u>	
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 31/08 2019 kr.</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	125.700.000	18.619
		<u>Andre reserver (F3)</u>	
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</u>	
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 31/08 2019 kr.</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.090.624	2.976
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16	
<u>Felt nr.</u>	<u>Sæt kryds</u>	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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"/>
<u>Forklaring på udregning:</u>		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</u>	
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
<u>Felt nr.</u>			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
H1	Boligafgift	300.226 * 12 /	6.751 534
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	6.751 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	6.751 0
<u>Forklaring på udregning:</u>		<u>Årets resultat</u>	
		<u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>	
<u>Felt nr.</u>		<u>År 2016/17</u>	<u>År 2017/18</u>
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	103	194
			164

## 36. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<b>Forklaring på udregning af K1:</b>	<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u> m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
	<b>Forklaring på udregning af K2:</b>	<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u> m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
<b>Felt nr.</b>		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	12.485
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	<u>3.065</u>
K3	Teknisk andelsværdi	<u>15.550</u>

	<b>Forklaring på udregning:</b>	<u>Vedligeholdelse pr. år</u> m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<u>År 2016/17</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2017/18</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2018/19</u> kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	50	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34</u>
M3	Vedligeholdelse i alt	<u>40</u>	<u>50</u>	<u>80</u>

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

<b>Felt nr.</b>		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76

	<b>Forklaring på udregning:</b>	<u>Årets afdrag</u> m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<u>År 2016/17</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2017/18</u> kr. pr. m <sup>2</sup>	<u>År 2018/19</u> kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	100	74	91

**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.

**36. Nøgleoplysninger (fortsat)**

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.479	13.479
Valuarvurdering	18.619	18.619
Anskaffelsessum (kostpris)	4.031	4.031
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.065	3.065
Foreslået andelsværdi	12.485	12.485
Reserver uden for andelsværdi	2.976	2.976
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		534
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		18
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

**37. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	84.917.797
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.197.101
Prioritetsgæld, kursværdi	-24.826.840
	<u>84.288.058</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. august 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>246.408</u>
--	----------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>342,07</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. november 2018)	<u>342,07</u>
---	---------------

**37. Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud pr. andels- type (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
5	1.824	9.120	623.930	3.119.652
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
2	3.648	7.296	1.247.861	2.495.721
1	5.472	5.472	1.871.791	1.871.791
15	3.726	55.890	1.274.542	19.118.128
26	1.863	48.438	637.271	16.569.044
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
1	7.374	7.374	2.522.402	2.522.402
3	1.902	5.706	650.612	1.951.835
Afrunding				-1
<b>85</b>	<b>63.944</b>	<b>246.408</b>	<b>21.873.136</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.

**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 1.257.000 kr., 3.771.000 kr. og 6.285.000 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 125.700.000 kr.

## 37. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Ændring i valuervurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-6.285.000	78.003.058	316,56	-7,46%
-3%	-3.771.000	80.517.058	326,76	-4,48%
-1%	-1.257.000	83.031.058	336,97	-1,49%
0%	0	84.288.058	342,07	0,00%
1%	1.257.000	85.545.058	347,17	1,49%
3%	3.771.000	88.059.058	357,37	4,47%
5%	6.285.000	90.573.058	367,57	7,45%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 18.450.598 kr. og reserve vedrørende byfornyelse kr. 1.640.026, i alt 20.090.624 kr.

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.

## Søren Deleuran

---

Statsautoriseret revisor

RID: 1190898715120

Tidspunkt for underskrift: 12-12-2019 kl.: 09:23:48

Underskrevet med NemID

NEM ID

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).