

Andelsboligforeningen Søpassagen

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

Årsrapport

1. september 2019 - 31. august 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
 Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
 Årsregnskab 1. september 2019 - 31. august 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 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 2. november 2020

Bestyrelse

Torben Andreas Nygaard Madsen Ann-Mari Berthelsen
(formand)

Malou Ehmer

Rasmus Kragh Bjerregaard

Rune Møller Thomsen

Simone Ravn Møllerup

Signe Lerche

Mikkel Gudmundsson

Peter Severin Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. november 2020.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Søpassagen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020. 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 2020.

København Ø, den 2. november 2020

Administrator

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søpassagen

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søpassagen for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 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, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen pr. 31. august 2020 indregnet til valuarvurdering af 27. september 2019. Vi har ikke kunnet opnå fornøden dokumentation for ejendommens indregnede værdi pr. 31. august 2020, og er således ikke i stand til at vurdere ejendommens værdi pr. 30. september 2020. Vi tager derfor forbehold for ejendommens indregnede værdi pr. 31. august 2020.

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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Søpassagen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2019 - 31. august 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2019 - 31. august 2020. 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 2. november 2020

GLB REVISION

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

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Andelsboligforeningen

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

Ejendommen

Matrikelnr: 361 og 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Torben Andreas Nygaard Madsen, (formand)
Ann-Mari Berthelsen
Malou Ehmer
Rasmus Kragh Bjerregaard
Rune Møller Thomsen
Simone Ravn Møllerup
Signe Lerche
Mikkel Gudmundsson
Peter Severin Jensen

Administrator

Newsec Property Asset Management Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45260102
Mail: info@newsec.dk

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. november 2020

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søpassagen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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 og aflægges i danske kroner.

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 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 balance-dagen. 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 reservede 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

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

Nøgleoplysninger

De i note 33 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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.

1. september - 31. august

Note	Budget		
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	3.898.518	3.898.500	3.898.518
2 Lejeindtægter	5.800	10.000	16.670
3 Vaskeri	35.741	40.000	45.698
4 Øvrige indtægter	10.106	0	14.907
Indtægter i alt	3.950.165	3.948.500	3.975.793
5 Ejendomsskat og forsikringer	-467.497	-437.800	-390.782
6 Forbrugsafgifter	-334.808	-381.400	-359.188
7 Renholdelse	-514.330	-494.900	-512.366
8 Vedligeholdelse, løbende	-309.355	-600.000	-313.765
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-6.094.929	0	-228.125
10 Administrationsomkostninger	-325.744	-324.100	-333.868
11 Øvrige foreningsomkostninger	-72.062	-121.500	-99.222
Omkostninger i alt	-8.118.725	-2.359.700	-2.237.316
Resultat før finansielle poster	-4.168.560	1.588.800	1.738.477
12 Finansielle omkostninger	-1.259.875	-622.800	-632.207
Finansielle poster netto	-1.259.875	-622.800	-632.207
Resultat før skat	-5.428.435	966.000	1.106.270
Skat af årets resultat	5	-1.500	550
Årets resultat	-5.428.430	964.500	1.106.820
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	834.395	627.500	613.889
Overført restandel af årets resultat	-6.262.825	337.000	492.931
Overført til "Overført resultat"	-5.428.430	964.500	1.106.820
I alt	-5.428.430	964.500	1.106.820

Balance 31. august

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
13	Ejendom	<u>125.700.000</u>	<u>125.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>125.700.000</u>	<u>125.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
14	Igangværende byggesag, udskiftning af faldstammer	0	0
15	Mellemregning med andelshavere	11.494	1.932
16	Antenneregnskab	27.500	38.926
17	Periodeafgrænsningsposter	<u>222.231</u>	<u>200.600</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>261.225</u>	<u>241.458</u>
18	Likvide beholdninger	<u>3.941.472</u>	<u>8.923.478</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.202.697</u>	<u>9.164.936</u>
	Aktiver i alt	<u>129.902.697</u>	<u>134.864.936</u>

Balance 31. august

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
19 Andelsindskud	246.408	246.408
20 Reserve for opskrivning af ejendom	98.486.463	98.486.463
21 Overført resultat	-14.459.580	-13.815.074
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	84.273.291	84.917.797
22 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	13.666.674	18.450.598
23 Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)	1.640.026	1.640.026
Andre reserver	15.306.700	20.090.624
Egenkapital i alt	99.579.991	105.008.421
Gældsforpligtelser		
24 Gæld til realkreditinstitutter	28.699.481	23.569.585
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.699.481	23.569.585
24 Kortfristet del af langfristet gæld	833.640	627.516
25 Mellemregning med andelshavere	17.328	4.629.246
26 Skyldig skat	0	1.542
27 Varmeregnskab	41.926	228.181
28 Elregnskab	123.058	304.256
29 Vandregnskab	6.000	0
30 Anden gæld	601.273	496.189
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.623.225	6.286.930
Gældsforpligtelser i alt	30.322.706	29.856.515
Passiver i alt	129.902.697	134.864.936
31 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32 Eventualforpligtelser		
33 Nøgleoplysninger		
34 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	3.602.718	3.602.700	3.602.718
Særmodernisering - altaner	295.800	295.800	295.800
	3.898.518	3.898.500	3.898.518
2. Lejeindtægter			
Lysreklame	0	10.000	10.000
Lejeindtægt - fælleslokale	5.800	0	6.670
	5.800	10.000	16.670
3. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	96.441	105.000	99.883
Serviceabonnement	-28.859	-30.000	-28.228
Forbrugsmaterialer	-25.274	-25.000	-20.867
Vedligeholdelse	-6.567	-10.000	-5.090
	35.741	40.000	45.698
4. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	10.100	0	12.200
Salg af nøgler	0	0	1.650
Ventelistedeposita, gl. saldo	0	0	1.057
Øvrige indtægter	6	0	0
	10.106	0	14.907
5. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	319.301	327.800	315.530
Forsikringer	148.196	110.000	75.252
	467.497	437.800	390.782
6. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	194.671	200.000	202.332
Renovation kr. 174.868 (heraf kr. 34.731 retur fra Kbh Kommune)	140.137	181.400	157.331
Renholdelse af fortov	0	0	-475
	334.808	381.400	359.188

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
7. Renholdelse			
Vicevært	221.097	200.000	205.829
Trappevask	216.276	215.500	214.414
Tømning af loft og fællearealer	0	0	10.250
Skadedyrskæmpelse	256	0	11.719
Sociale ydelser	2.502	3.500	2.470
Fjernelse af graffiti	31.032	30.900	30.031
Arbejdstøj	4.806	1.000	859
Artikler fællesarealer	2.632	10.000	4.949
Anden renholdelse	35.729	34.000	31.845
	514.330	494.900	512.366
8. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	18.540		1.933
Maler	0		2.753
Elektriker	21.259		4.934
Murer	0		32.375
Tømrer	22.799		68.678
VVS	59.974		38.739
Låseservice	96		0
Småanskaffelser (løvblæser m.v.)	0		936
Udbedring af rådskader	155.166		0
Gårdsplads og vej	14.057		7.892
Udskiftning af råddent gulv, bærende bjælker mv. 10, st th.	0		152.478
Udskiftning af trappeautomat	1.368		0
Overvågningssystem	8.791		0
Anden vedligeholdelse	7.305		3.047
	309.355	600.000	313.765
9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af faldstammer (til byggesagen)	6.094.929	0	228.125
	6.094.929	0	228.125

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	2018/19
10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	203.100	203.300	199.106
Udarbejdelse og revision af årsrapport	39.250	39.000	38.875
Revisorhonorar, rest sidste år	375	0	0
Tilsyn/rådgivning	17.471	20.000	33.388
Andre salærer	750	700	1.250
Varmeregnskabshonorar	45.406	46.100	43.053
Gebyrer m.v.	15.910	15.000	14.209
Tab boligafgift	0	0	1.367
Diverse administrationsomkostninger	3.482	0	2.620
	325.744	324.100	333.868
11. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering, rest 2018	0	0	-5.983
Valuarvurdering	0	0	11.517
Kontingenter, ABF	14.555	14.500	14.005
Repræsentation	2.649	2.500	711
Tilskud til kurser og fester	1.592	15.000	1.803
Møder og generalforsamling	20.154	37.000	34.232
Kontorartikler, tryksager og IT	877	2.000	2.312
Telefon (vicevært)	1.592	3.000	0
Andre abonnementer	26.858	31.000	27.920
Drift af vandinstallationer	0	6.500	6.204
Andre udgifter (gård dag)	3.785	10.000	6.501
	72.062	121.500	99.222
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	616.186	602.800	620.207
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	593.754	0	0
Renter, pengeinstitutter	21.106	20.000	12.000
Låneomkostninger	28.829	0	0
	1.259.875	622.800	632.207

	31/8 2020	31/8 2019
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september	27.213.537	27.213.537
Anskaffelsessum 31. august	27.213.537	27.213.537
Opskrivninger 1. september	98.486.463	100.386.463
Årets nedskrivning	0	-1.900.000
Opskrivninger 31. august	98.486.463	98.486.463
Regnskabsmæssig værdi 31. august	125.700.000	125.700.000
Ejendomsvurdering ved årsmvurdering 1. oktober 2019	91.000.000	91.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. august 2020 i henhold til vurdering af 27. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt, DK-Valuaren. Den offentlige ejendomsvurdering ved årsmvurdering 1. oktober 2019 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

14. Igangværende byggesag, udskiftning af faldstammer

Saldo 1. september	0	0
Udgifter til udskiftning af faldstammer	6.323.054	228.125
- overført til resultatopgørelsen	-6.323.054	-228.125
	0	0

	31/8 2020	31/8 2019
15. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, lejlighedsvurderinger	11.494	0
Restancer, andelshavere	0	1.932
	11.494	1.932
16. Antenneregnskab		
Indbetalt a conto	-83.080	-81.416
Antenneomkostninger	112.380	120.623
Antenneafregninger tidligere år	-1.800	-281
	27.500	38.926
17. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Falck	16.175	15.784
Forudbetalt forsikring	43.040	20.801
Forudbetalt ejendomsskat	163.016	164.015
	222.231	200.600
18. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	10.407	8.935
Nordea Bank A/S	44.904	2.252.316
Indestående på byggekonto i Merkur	6.806	6.886
Merkur	1.399.506	6.655.341
Nordea Bank A/S, byggelånskonto	2.479.849	0
	3.941.472	8.923.478
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september	246.408	246.408
	246.408	246.408

	<u>31/8 2020</u>	<u>31/8 2019</u>
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september	98.486.463	100.386.463
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>-1.900.000</u>
	<u>98.486.463</u>	<u>98.486.463</u>
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. september	-13.815.074	-15.678.567
Årets overførte overskud eller underskud	-5.428.430	1.106.820
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	<u>4.783.924</u>	<u>756.673</u>
	<u>-14.459.580</u>	<u>-13.815.074</u>
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september	18.450.598	19.207.271
Overført til overført resultat	<u>-4.783.924</u>	<u>-756.673</u>
	<u>13.666.674</u>	<u>18.450.598</u>
23. Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)		
Reserveret 1. september	<u>1.640.026</u>	<u>1.640.026</u>
	<u>1.640.026</u>	<u>1.640.026</u>

24. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit (indfriet)	0	0	627.516	502.356	0	0	0	0
Nordea Kredit	99,950	30	206.879	113.830	29.533.121	29.533.121	833.640	29.518.354
			834.395	616.186	29.533.121	29.533.121	833.640	29.518.354

Nykredit: Kontantlån, oprindeligt kr. 25.313.000. Obligationsrente 2 pct. p.a. Kontantlånsrente 2,2016 pct. p.a. Lånet er indfriet den 1. juli 2020.

Nordea Kredit: Kontantlån, oprindeligt 29.740.000 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,1810 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

	31/8 2020	31/8 2019
25. Mellemregning med andelshavere		
Beboerkonto, andelssalg	17.328	4.629.246
	17.328	4.629.246
26. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. september	1.542	3.498
Regulering af tidligere års skat	-5	-550
Betalt skat vedrørende tidligere år	-1.537	-1.406
	0	1.542
27. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	161.952	194.371
Fjernvarmeomkostning	-120.026	-124.185
Varmeefterbetalinger	0	157.995
	41.926	228.181
28. Elregnskab		
Indbetalt a conto	152.951	255.720
El-omkostninger	-31.406	-103.044
El-afregninger tidligere år	0	151.580
Overskuds el vedr. solceller	1.513	0
	123.058	304.256
29. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	6.000	0
	6.000	0

	31/8 2020	31/8 2019
30. Anden gæld		
Skyldig feriepengeforpligtelse	21.000	0
Kreditorer	504.233	315.268
Udarbejdelse og revision af årsrapport	39.250	38.875
Valuarvurdering	0	11.517
Vand august	16.143	16.079
Skyldige omkostninger	4.544	3.394
Skyldige prioritetsrenter	0	103.043
Skyldig A-skat m.v.	16.103	8.013
	601.273	496.189

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.533 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2020 udgør 125.700 t.kr.

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 4 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 336 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/08 2018	31/08 2019	31/08 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
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.	122	122	3	122
B6	I alt	6.873	6.873	88	6.873

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

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?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		Anvendt værdi 31/08 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	125.700.000	18.289	
		Andre reserver (F3)		
		Anvendt værdi 31/08 2020 kr.	m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.306.700	2.227	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
H1	Boligafgift	300.226 * 12 /	6.751 534	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	6.751 0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	6.751 0	
Forklaring på udregning:		Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017/18 kr. pr. m²	År 2018/19 kr. pr. m²	År 2019/20 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m² de sidste 3 år	194	164	-804

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	12.485		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.869		
K3	Teknisk andelsværdi	16.354		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	46	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	33	887
M3	Vedligeholdelse i alt	49	79	932
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	74	91	124

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.

33. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m² andele (B1 + B2)	kr. pr. m² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	13.479	13.240
Valuarvurdering	18.619	18.289
Anskaffelsessum (kostpris)	4.031	3.959
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	3.869	3.800
Foreslået andelsværdi	12.485	12.264
Reserver uden for andelsværdi	2.267	2.227
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		534
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		63
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		8
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		99

34. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	84.273.291
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.533.121
Prioritetsgæld, kursværdi	-29.518.354
	84.288.058
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. august 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	246.408
Værdi pr. fordelingstal	342,07
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. november 2019)	342,07

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
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
85	63.944	246.408	21.873.136	84.288.058

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

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.

34. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 125.700.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	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 13.666.674 kr. og reserve vedrørende byfornyelse kr. 1.640.026, i alt 15.306.700 kr.

Torben Andreas Nygaard Madsen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-029576341155
Tidspunkt for underskrift: 20-01-2021 kl.: 12:30:11
Underskrevet med NemID

Ann-Mari Berthelsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-023395514363
Tidspunkt for underskrift: 20-01-2021 kl.: 16:40:23
Underskrevet med NemID

Malou Ehmer

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-770243412709
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2021 kl.: 12:08:11
Underskrevet med NemID

Mikkel Gudmundsson

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9802-2002-2-165703888495
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2021 kl.: 19:31:23
Underskrevet med NemID

Peter Severin Jensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-347510044685
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2021 kl.: 09:11:23
Underskrevet med NemID

Rasmus Kragh Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-070831144021
Tidspunkt for underskrift: 19-01-2021 kl.: 20:47:16
Underskrevet med NemID

Rune Møller Thomsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-621630745776
Tidspunkt for underskrift: 24-01-2021 kl.: 09:36:26
Underskrevet med NemID

Signe Højmann Lerche

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-553320052281
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2021 kl.: 11:19:18
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.

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.

Simone Ravn Mollerup

Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-609544226839

Tidspunkt for underskrift: 31-01-2021 kl.: 08:58:59

Underskrevet med NemID

NEM ID

Kasper Philipps

Administrator

RID: 52974710

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2021 kl.: 10:09:07

Underskrevet med NemID

NEM ID

Marie Michlenborg

Dirigent

RID: 79773634

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2021 kl.: 09:08:49

Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Deleuran Andersen

Revisor

RID: 1190898715120

Tidspunkt for underskrift: 09-02-2021 kl.: 11:34:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9e592cc8qWj241488260

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.