

Andelsboligforeningen Søpassagen

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

Årsrapport

1. september 2021 - 31. august 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab 1. september 2021 - 31. august 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Andelsboligforeningen Søpassagen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 Ø, den 29. november 2022

Bestyrelse

Torben Andreas Nygaard Madsen Ann-Mari Berthelsen
(formand)

Malou Ehmer

Rasmus Kragh Bjerregaard

Lars Rasmussen

Rasmus Højmann Lerche
Kristensen

Rasmus Frederik Kristensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2022.

Dirigent

Administratorpåtegning

Som administrator i Andelsboligforeningen Søpassagen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022. 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 2022.

København Ø, den 29. november 2022

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 2021 - 31. august 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdien 31. august 2020 i henhold til valuarvurdering af 27. september 2019. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien pr. 31. august 2022. Da der ikke er indhentet aktuel dagsværdivurdering har det ikke været muligt, at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 2021 - 31. august 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2021 - 31. august 2022. 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. 12 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Køge, den 29. november 2022

BEIERHOLM

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor
mne24681

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Søpassagen Søpassagen 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: 79
Ejendommen	Matrikelnr: 361 og 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Bestyrelse	Torben Andreas Nygaard Madsen, (formand) Ann-Mari Berthelsen Malou Ehmer Rasmus Kragh Bjerregaard Lars Rasmussen Rasmus Højmann Lerche Kristensen Rasmus Frederik Kristensen
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Tlf.: 45260102 Mail: info@newsec.dk
Revisor	BEIERHOLM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2022.

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. 1392 af 14. juni 2021 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 balancen 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

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.

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 32 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 33. 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	Budget		
	2021/22	2021/22 (ej revideret)	2020/21
1 Boligafgift	3.861.221	3.872.812	3.898.515
2 Vaskeri	31.977	12.000	34.090
3 Øvrige indtægter	9.707	5.000	15.594
Indtægter i alt	3.902.905	3.889.812	3.948.199
4 Ejendomsskat og forsikringer	-512.980	-510.000	-480.168
5 Forbrugsafgifter	-353.998	-480.000	-550.378
6 Renholdelse	-501.960	-509.700	-505.700
7 Vedligeholdelse, løbende	-133.859	-584.062	-455.377
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-5.764.615	0	-1.618.332
9 Administrationsomkostninger	-323.011	-374.150	-361.825
10 Øvrige foreningsomkostninger	-158.679	-122.600	-109.415
Omkostninger i alt	-7.749.102	-2.580.512	-4.081.195
Resultat før finansielle poster	-3.846.197	1.309.300	-132.996
11 Finansielle indtægter	0	0	1.730
12 Finansielle omkostninger	-476.794	-455.000	-352.412
Finansielle poster netto	-476.794	-455.000	-350.682
Resultat før skat	-4.322.991	854.300	-483.678
Årets resultat	-4.322.991	854.300	-483.678
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	841.046	841.000	624.308
Overført restandel af årets resultat	-5.164.037	13.300	-1.107.986
Overført til "Overført resultat"	-4.322.991	854.300	-483.678
I alt	-4.322.991	854.300	-483.678

Balance 31. august

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Ejendom	126.495.625	125.700.000
Anlægsaktiver i alt	126.495.625	125.700.000
Omsætningsaktiver		
14 Igangværende byggesag, udskiftning af faldstammer	0	0
15 Mellemregning med beboere	6.500	2.784
16 Antenneregnskab	15.458	26.903
17 Periodeafgrænsningsposter	236.641	240.368
Tilgodehavender i alt	258.599	270.055
18 Likvide beholdninger	2.846.204	2.578.458
Omsætningsaktiver i alt	3.104.803	2.848.513
Aktiver i alt	129.600.428	128.548.513

Balance 31. august

Note	2022	2021
Passiver		
Egenkapital		
19 Andelsindskud	246.408	246.408
20 Reserve for opskrivning af ejendom	98.486.463	98.486.463
21 Overført resultat	-20.318.014	-14.396.972
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>78.414.857</u>	<u>84.335.899</u>
22 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	14.718.439	13.120.388
23 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>16.358.465</u>	<u>14.760.414</u>
Egenkapital i alt	<u>94.773.322</u>	<u>99.096.313</u>
Gældsforpligtelser		
24 Gæld til realkreditinstitutter	<u>32.641.051</u>	<u>28.067.768</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.641.051</u>	<u>28.067.768</u>
24 Kortfristet del af langfristet gæld	941.717	841.046
25 Mellemregning med beboere	46.854	3.939
26 Varmeregnskab	147.130	96.760
27 Elregnskab	174.376	265.332
28 Vandregnskab	0	9.000
Mellemregning med administrator	24.011	21.379
29 Anden gæld	<u>851.967</u>	<u>146.976</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.186.055</u>	<u>1.384.432</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>34.827.106</u>	<u>29.452.200</u>
Passiver i alt	<u>129.600.428</u>	<u>128.548.513</u>
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
31 Eventualforpligtelser		
32 Nøgleoplysninger		
33 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	3.602.717	3.602.712	3.602.715
Særmodernisering - altaner	258.504	270.100	295.800
	3.861.221	3.872.812	3.898.515
2. Vaskeri			
Vaskeriindtægt	92.671	80.000	97.857
Serviceabonnement	-31.295	-32.000	-31.863
Forbrugsmaterialer	-20.637	-25.000	-21.076
Vedligeholdelse	-8.762	-11.000	-10.828
	31.977	12.000	34.090
3. Øvrige indtægter			
Fælleslokale	2.207	5.000	6.500
Ventelistegebyr	5.500	0	7.900
Øvrige indtægter	2.000	0	1.194
	9.707	5.000	15.594
4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	319.301	330.000	319.301
Forsikringer	193.679	180.000	160.867
	512.980	510.000	480.168
5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	159.397	300.000	372.537
Renovation	194.601	180.000	177.841
	353.998	480.000	550.378

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
6. Renholdelse			
Vicevært	222.170	225.000	218.275
Trappevask	221.700	225.000	219.596
Vinduespolering	2.656	0	0
Skadedyrsbekæmpelse	2.427	0	0
Sociale ydelser	2.843	3.700	2.784
Fjernelse af graffiti	0	5.000	24.032
Arbejdstøj	1.918	3.000	0
Artikler fællesarealer	3.002	10.000	3.526
Anden renholdelse	42.881	38.000	37.487
Renholdelse 6	2.363	0	0
	501.960	509.700	505.700
7. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	12.843		17.151
Bygning udvendig (duesikring, fjern paraboler m.v.)	50.430		55.361
Elektriker	2.931		3.653
Glarmester	0		956
Tømrer	2.444		26.963
VVS	54.240		125.206
Låseservice	2.240		20.123
Småanskaffelser (fodboldmål)	5.390		1.294
Kompensation og desinficering efter indtrængen af rotter	0		37.457
Udbedring af rådskader	2.495		0
Gårdsplads og vej (legehus/sandkasse, samt reetablering af belægning)	448		59.150
Ventilationsanlæg	0		95.952
Skilte	0		5.417
Krukker	0		3.600
Anden vedligeholdelse (udlæg grill, skruer m.v.)	398		3.094
	133.859	584.062	455.377
8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af faldstammer (til byggesagen)	0	0	1.153.269
Fugtsikring af kælder	6.560.240	0	465.063
'- overført til ejendommens værdikonto	-795.625	0	0
	5.764.615	0	1.618.332

Noter

	2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	2020/21
9. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	211.184	210.800	204.411
Ejendomsadministration, ekstra	0	0	2.250
Anden administration, antenneregnskab og GDPR	769	6.250	6.702
Udarbejdelse og revision af årsrapport	40.400	40.000	39.250
Tilsyn/rådgivning	0	50.000	44.904
Varmeregnskabshonorar	48.792	48.000	46.566
Gebyrer m.v.	20.611	19.000	17.742
Diverse administrationsomkostninger	1.255	100	0
	323.011	374.150	361.825
10. Øvrige foreningsomkostninger			
Kontingenter, ABF	15.380	15.000	14.968
Repræsentation	0	3.000	1.399
Ejendommens andel i varmeudgift	1.874	0	2.247
Tilskud til kurser og fester	39.555	15.000	0
Møder og generalforsamling	12.780	31.000	20.658
Kontorartikler, tryksager og IT	680	2.100	1.922
Telefon (vicevært)	378	0	367
Andre abonnementer	29.171	30.000	27.796
Drift af vandinstallationer	55.632	6.500	7.548
Drift af elinstallationer	0	10.000	0
Gårdtag	3.229	10.000	6.901
EMO Energimærke	0	0	22.404
Fælleslokale udgifter	0	0	3.205
	158.679	122.600	109.415
11. Finansielle indtægter			
Tinglysningsafgift projektomkostninger	0	0	1.730
	0	0	1.730
12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	437.779	440.000	336.730
Låneomkostninger	14.745	0	0
Renter, pengeinstitutter	24.270	15.000	15.682
	476.794	455.000	352.412

	<u>31/8 2022</u>	<u>31/8 2021</u>
13. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. september	27.213.537	27.213.537
Tilgang i året, fugtsikring af kælder	795.625	0
Anskaffelsessum 31. august	<u>28.009.162</u>	<u>27.213.537</u>
Opskrivninger 1. september	98.486.463	98.486.463
Opskrivninger 31. august	<u>98.486.463</u>	<u>98.486.463</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august	<u>126.495.625</u>	<u>125.700.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering)	<u>91.000.000</u>	<u>91.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til vurdering af 27. september 2019 af ejendoms-mægler og valuar Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt, DK-Valuaren. Den offentlige ejendoms-vurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering) udgør 91.000.000 kr. tillagt forbedringer kr. 91.795.625.

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.

	31/8 2022	31/8 2021
14. Igangværende byggesag, udskiftning af faldstammer		
Saldo 1. september	0	0
Udgifter til udskiftning af faldstammer	0	1.153.269
- overført til resultatopgørelsen	0	-1.153.269
	0	0
15. Mellemregning med beboere		
Restancer, andelshavere	6.500	155
Beboerkonto, andelssalg	0	2.629
	6.500	2.784
16. Antenneregnskab		
Indbetalt a conto	-87.543	-69.768
Antenneomkostninger	105.454	110.338
Afregning antenne tidligere år	-2.453	-13.667
	15.458	26.903
17. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Falck	17.815	16.975
Forudbetalt forsikring	44.922	58.913
Forudbetalt ejendomsskat	173.904	164.480
	236.641	240.368
18. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	10.367	9.419
Nordea Bank A/S	36.892	41.367
Indestående på byggekonto i Merkur	6.806	6.806
Merkur	2.792.139	1.612.738
Nordea Bank A/S, byggelånskonto	0	908.128
	2.846.204	2.578.458

	<u>31/8 2022</u>	<u>31/8 2021</u>
19. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. september	246.408	246.408
	<u>246.408</u>	<u>246.408</u>
20. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september	98.486.463	98.486.463
	<u>98.486.463</u>	<u>98.486.463</u>
21. Overført resultat		
Overført resultat 1. september	-14.396.972	-14.459.580
Årets overførte overskud eller underskud	-4.322.991	-483.678
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	546.286
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	-1.598.051	0
	<u>-20.318.014</u>	<u>-14.396.972</u>
22. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. september	13.120.388	13.666.674
Overført fra overført resultat	1.598.051	0
Overført til overført resultat	0	-546.286
	<u>14.718.439</u>	<u>13.120.388</u>
23. Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)		
Reserveret 1. september	1.640.026	1.640.026
	<u>1.640.026</u>	<u>1.640.026</u>

24. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Kurs</u>	<u>Restlø- betid i år</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Heraf afdrag første år</u>	<u>Kursværdi</u>
Nordea Kredit, lån nr. 1184843	76,96	28	841.046	437.779	28.067.768	28.067.768	851.023	22.130.981
Nordea Kredit, lån nr. 1279922	97,21	30	0	0	5.515.000	5.515.000	90.694	5.578.586
			841.046	437.779	33.582.768	33.582.768	941.717	27.709.567

Nordea Kredit, lån nr. 1184843: Kontantlån, oprindeligt 29.740.000 kr. Obligationsrente 1 % p.a. Kontantlånsrente 1,181005 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

Nordea Kredit, lån nr. 1279922: Kontantlån, oprindeligt 5.515.000 kr. Obligationsrente 4 % p.a. Kontantlånsrente 4,332465 % p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

	<u>31/8 2022</u>	<u>31/8 2021</u>
25. Mellemregning med beboere		
Beboerkonto, andelssalg	46.778	3.939
Ansøgere til venteliste	76	0
	<u>46.854</u>	<u>3.939</u>
26. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	172.106	159.554
Fjernvarmeomkostning	-110.763	-113.696
Varmeefterbetalinger	85.787	50.902
	<u>147.130</u>	<u>96.760</u>
27. Elregnskab		
Indbetalt a conto	157.165	536.125
El-omkostninger	-124.523	-277.862
El-afregninger tidligere år	130.704	0
Overskuds el vedr. solceller	11.030	7.069
	<u>174.376</u>	<u>265.332</u>
28. Vandregnskab		
Indbetalt a conto	0	9.000
	<u>0</u>	<u>9.000</u>
29. Anden gæld		
Skyldig feriepengeforpligtelse	0	22.700
Kreditorer	787.162	39.054
Udarbejdelse og revision af årsrapport	40.400	39.250
Vand august	17.188	26.287
Skyldige omkostninger	-1	6.247
Skyldig A-skat m.v.	7.218	13.438
	<u>851.967</u>	<u>146.976</u>

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.583 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2022 udgør 126.496 t.kr.

31. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 32, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af andelshavers køb af lejlighed. Garantierne er maksimeret til 290 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.

32. 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/08 2020	31/08 2021	31/08 2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.751	6.751	79	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	82	6.873

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"/>

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"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2022 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.495.625	18.405	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2022 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.358.465	2.380	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	300.226 * 12 /	534	
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	0	
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	0	
Forklaring på udregning:	Årets resultat m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2019/20 kr. pr. m²	År 2020/21 kr. pr. m²	År 2021/22 kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² (sidste 3 år)	-804	-72	-640

32. 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)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	12.485		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.699		
K3	Teknisk andelsværdi	17.184		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	66	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	887	235	839
M3	Vedligeholdelse i alt	932	301	858
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)	72		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² (sidste 3 år)	124	92	125

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.

32. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.597	13.356
Valuarvurdering	18.737	18.289
Anskaffelsessum (kostpris)	4.149	4.075
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.699	4.615
Foreslået andelsværdi	12.485	12.264
Reserver uden for andelsværdi	2.423	2.380
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		534
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		65
Øvrige omkostninger		21
Finansielle poster, netto		5
Afdrag		9
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99</u>

33. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	78.414.857
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	33.582.768
Prioritetsgæld, kursværdi	-27.709.567
	<u>84.288.058</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	246.408
Værdi pr. fordelingstal	<u>342,07</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. november 2021)	<u>342,07</u>

33. 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.)
4	1.824	7.296	623.930	2.495.721
1	3.548	3.548	1.213.654	1.213.654
1	2.135	2.135	730.313	730.313
2	4.347	8.694	1.486.965	2.973.931
1	4.350	4.350	1.487.992	1.487.992
1	4.037	4.037	1.380.925	1.380.925
1	3.648	3.648	1.247.861	1.247.861
2	5.472	10.944	1.871.791	3.743.582
15	3.726	55.890	1.274.542	19.118.128
22	1.863	40.986	637.271	14.019.960
3	5.589	16.767	1.911.813	5.735.438
6	3.804	22.824	1.301.223	7.807.338
6	1.941	11.646	663.952	3.983.713
1	2.329	2.329	796.674	796.674
4	4.270	17.080	1.460.626	5.842.505
1	1.785	1.785	610.590	610.590
3	3.687	11.061	1.261.201	3.783.604
2	1.902	3.804	650.612	1.301.223
1	6.172	6.172	2.111.238	2.111.238
1	5.667	5.667	1.938.494	1.938.494
1	5.745	5.745	1.965.175	1.965.175
Afrunding				-1
79	77.841	246.408	26.626.842	84.288.058

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

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.

33. Beregning af andelsværdi (fortsat)

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.

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 14.718.439 kr. og reserve vedrørende byfornyelse kr. 1.640.026, i alt 16.358.465 kr.