

# Andelsboligforeningen Søpassagen

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

## Årsrapport

**1. september 2022 - 31. august 2023**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. september 2022 - 31. august 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 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 6. november 2023

### Bestyrelse

Torben Andreas Nygaard Madsen    Ann-Mari Berthelsen  
(formand)

Malou Ehmer

Rasmus Kragh Bjerregaard

Lars Rasmussen

Caroline Cicilie Holm

Rasmus Frederik Kristensen

Marina Stensgaard Andreasen

Anne Birgitte Alexius Agersted

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 2023.

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen Søpassagen skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023. 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 2023.

København Ø, den 6. november 2023

**Administrator**

CEJ Ejendomsadministration A/S

---

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søpassagen

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søpassagen for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023, 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 giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 15, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af tilgodehavende på kr. 1.085.966. Vi er enige med bestyrelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af tilgodehavendet. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Søpassagen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. september 2022 - 31. august 2023. 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 6. november 2023

**BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24622

---

<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: 79
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 361 og 2184, Udenbys Klædebo Kvarter, København
<b>Bestyrelse</b>	Torben Andreas Nygaard Madsen, (formand) Ann-Mari Berthelsen Malou Ehmer Rasmus Kragh Bjerregaard Lars Rasmussen Caroline Cicilie Holm Rasmus Frederik Kristensen Marina Stensgaard Andreasen Anne Birgitte Alexius Agersted
<b>Administrator pr. 1/6-2023</b>	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V Tlf.: 33338282 Mail: cej@cej.dk
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 2023.



---

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.

### **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 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 nominal værdi.

### **Øvrige noter**

#### **Nøgleoplysninger**

De i note 30 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 31. 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		
	2022/23	2022/23 (ej revideret)	2021/22
1 Boligafgift	3.840.806	3.842.500	3.861.221
2 Vaskeri	0	15.000	31.977
3 Øvrige indtægter	13.291	5.000	9.707
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.854.097</b>	<b>3.862.500</b>	<b>3.902.905</b>
2 Vaskeri	-139.225	0	0
4 Ejendomsskat og forsikringer	-502.894	-524.700	-512.980
5 Forbrugsafgifter	-424.783	-405.700	-353.998
6 Renholdelse	-520.940	-524.000	-501.960
7 Vedligeholdelse, løbende	-233.019	-226.395	-133.859
8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-401.773	0	-5.764.615
9 Administrationsomkostninger	-364.333	-340.200	-323.011
10 Øvrige foreningsomkostninger	-189.420	-186.600	-158.679
Omkostninger i alt	-2.776.387	-2.207.595	-7.749.102
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.077.710</b>	<b>1.654.905</b>	<b>-3.846.197</b>
11 Finansielle omkostninger	-684.243	-716.000	-476.794
Finansielle poster netto	-684.243	-716.000	-476.794
<b>Resultat før skat</b>	<b>393.467</b>	<b>938.905</b>	<b>-4.322.991</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>393.467</b>	<b>938.905</b>	<b>-4.322.991</b>
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	941.717	938.905	841.046
Overført restandel af årets resultat	-548.250	0	-5.164.037
Overført til "Overført resultat"	393.467	938.905	-4.322.991
<b>I alt</b>	<b>393.467</b>	<b>938.905</b>	<b>-4.322.991</b>

**Balance 31. august**

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendom	139.700.000	126.495.625
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>139.700.000</b>	<b>126.495.625</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
13 Mellemregning med beboere	37.161	6.500
14 Antenneregnskab	13.933	15.458
15 Andre tilgodehavender	1.087.451	0
16 Periodeafgrænsningsposter	363.852	236.641
Tilgodehavender i alt	1.502.397	258.599
17 Likvide beholdninger	459.477	2.846.205
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.961.874</b>	<b>3.104.804</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>141.661.874</b>	<b>129.600.429</b>

**Balance 31. august**

Note	2023	2022
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
18 Andelsindskud	246.408	246.408
19 Reserve for opskrivning af ejendom	111.690.838	98.486.463
20 Overført resultat	-14.448.434	-20.318.014
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>97.488.812</u>	<u>78.414.857</u>
21 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	8.928.288	14.718.439
22 Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)	<u>1.954.064</u>	<u>1.640.026</u>
Andre reserver	<u>10.882.352</u>	<u>16.358.465</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>108.371.164</u></b>	<b><u>94.773.322</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
23 Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.683.976</u>	<u>32.641.051</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.683.976</u>	<u>32.641.051</u>
23 Kortfristet del af langfristet gæld	957.075	941.717
24 Mellemregning med beboere	71.274	46.854
25 Varmeregnskab	90.299	147.130
26 Elregnskab	128.483	174.376
Mellemregning med administrator	0	24.011
27 Anden gæld	<u>359.603</u>	<u>851.968</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.606.734</u>	<u>2.186.056</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.290.710</u></b>	<b><u>34.827.107</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>141.661.874</u></b>	<b><u>129.600.429</u></b>
<b>28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>29 Eventualforpligtelser</b>		
<b>30 Nøgleoplysninger</b>		
<b>31 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
<b>1. Boligafgift</b>			
Boligafgift - medlemmer	3.600.950	3.602.700	3.602.717
Særmodernisering - altaner	239.856	239.800	258.504
	<b>3.840.806</b>	<b>3.842.500</b>	<b>3.861.221</b>
<b>2. Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægt	60.796	84.000	92.671
Serviceabonnement	-31.305	-33.000	-31.295
Forbrugsmaterialer	-37.934	-25.000	-20.637
Vedligeholdelse (nye tørretumblere kr. 120.625)	-130.782	-11.000	-8.762
	<b>-139.225</b>	<b>15.000</b>	<b>31.977</b>
<b>3. Øvrige indtægter</b>			
Fælleslokale	8.700	5.000	2.207
Ventelistegebyr	4.300	0	5.500
Øvrige indtægter	291	0	2.000
	<b>13.291</b>	<b>5.000</b>	<b>9.707</b>
<b>4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	319.301	330.000	319.301
Forsikringer	183.593	194.700	193.679
	<b>502.894</b>	<b>524.700</b>	<b>512.980</b>
<b>5. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	194.396	200.000	159.397
Renovation	230.387	205.700	194.601
	<b>424.783</b>	<b>405.700</b>	<b>353.998</b>



## Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
<b>6. Renholdelse</b>			
Vicevært	218.457	225.000	222.170
Trappevask	225.316	230.000	221.700
Vinduespolering	0	0	2.656
Skadedyrsbekæmpelse	2.216	2.500	2.427
Sociale ydelser	2.812	3.700	2.843
Fjernelse af graffiti	2.060	5.000	0
Arbejdstøj	0	2.800	1.918
Artikler fællesarealer	1.423	5.000	3.002
Anden renholdelse	4.375	0	0
Brandslukker	15.387	0	0
Snerydning, grus og saltning	0	5.000	2.363
Leje og rengøring af dørmåtter	48.894	45.000	42.881
	<b>520.940</b>	<b>524.000</b>	<b>501.960</b>
<b>7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	11.461		12.843
Maler	10.438		0
Bygning udvendig	0		50.430
Elektriker	0		2.931
Tømrer	52.933		2.444
VVS	12.410		54.240
Låseservice	-1.650		2.240
Småanskaffelser	8.133		5.390
Udbedring af rådskader	0		2.495
Gårdsplads og vej (heraf fuglesikring kr. 19.619)	50.992		448
Diverse til tagterrassen (inkl. nye glaspaneler kr. 34.584)	66.435		0
Anden vedligeholdelse	21.867		398
	<b>233.019</b>	<b>226.395</b>	<b>133.859</b>
<b>8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Fugtsikring af kælder	401.773	0	6.560.240
'- overført til ejendommens værdikonto	0	0	-795.625
	<b>401.773</b>	<b>0</b>	<b>5.764.615</b>

## Noter

	2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	2021/22
<b>9. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	219.344	214.200	208.934
Ejendomsadministration, ekstra	9.500	7.600	2.250
Anden administration, antenneregnskab og GDPR	0	6.300	769
Udarbejdelse og revision af årsrapport	41.600	40.000	40.400
Advokathonorar	25.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	51.850	50.000	48.792
Gebyrer m.v.	17.039	22.000	20.611
Diverse administrationsomkostninger	0	100	1.255
	<b>364.333</b>	<b>340.200</b>	<b>323.011</b>
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	17.719	0	0
Kontingenter, ABF	15.793	15.500	15.380
Repræsentation	710	3.000	0
Ejendommens andel i varmeudgift	22.874	0	1.874
Tilskud til kurser og fester	13.619	25.000	39.555
Møder og generalforsamling	19.071	31.000	12.780
Kontorartikler, tryksager og IT	1.106	2.100	680
Telefon (vicevært)	1.711	0	378
Andre abonnementer	20.554	30.000	29.171
Drift af vandinstallationer	70.251	60.000	55.632
Drift af elinstallationer	0	10.000	0
Gårdtag	5.285	10.000	3.229
Fælleslokale udgifter	727	0	0
	<b>189.420</b>	<b>186.600</b>	<b>158.679</b>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	678.018	696.000	437.779
Låneomkostninger	0	0	14.745
Renter, pengeinstitutter	5.476	20.000	24.270
Andre renter	749	0	0
	<b>684.243</b>	<b>716.000</b>	<b>476.794</b>

	31/8 2023	31/8 2022
<b>12. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. september	28.009.162	27.213.537
Tilgang i året, fugtsikring af kælder	0	795.625
<b>Anskaffelsessum 31. august</b>	<b>28.009.162</b>	<b>28.009.162</b>
Opskrivninger 1. september	98.486.463	98.486.463
Årets opskrivning	13.204.375	0
<b>Opskrivninger 31. august</b>	<b>111.690.838</b>	<b>98.486.463</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august</b>	<b>139.700.000</b>	<b>126.495.625</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering)	91.000.000	91.000.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. august 2023 i henhold til vurdering af 5. oktober 2023 af ejendomsmægler og valuar Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt, DK-Valuaren kr. 139.700.00. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering) udgør 91.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,75 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.</p>		
<b>13. Mellemregning med beboere</b>		
Beboerkonto, kommenede salg	5.000	0
Restancer, andelshavere	32.161	6.500
	<b>37.161</b>	<b>6.500</b>
<b>14. Antenneregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-232.524	-87.543
Antenneomkostninger	243.600	105.454
Afregning antenne tidligere år	2.857	-2.453
	<b>13.933</b>	<b>15.458</b>

	31/8 2023	31/8 2022
<b>15. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende ATZ A/S under konkurs (nu Datoselskabet af 180423 A/S under konkurs)	1.085.966	0
Miele A/S, serviceabonnement	1.485	0
	<b>1.087.451</b>	<b>0</b>

Jf. note 15, har foreningen et tilgodehavende hos ATZ A/S under konkurs (nu Datoselskabet af 180423 A/S under konkurs) på kr. 1.085.966. ATZ A/S er som nævnt gået konkurs, og foreningen har indledt en sag om erstatningskrav overfor byggerådgiver A4 arkitekter og ingeniører A/S. Dette skyldes, at det er foreningens opfattelse at byggerådgiver A4 arkitekter og ingeniører A/S er ansvarlig for, at der er udbetalt et beløb på kr. 1.085.966 ud over det som oprindeligt var aftalt. Da det er en verserende sag på et tidlig stadie, oplyser foreningens advokat at de ikke kan garantere eller angive en procentmæssig vurdering af sandsynligheden for medhold. Foreningens advokat oplyser endvidere at det er deres opfattelse at der er tale om en klar fejl, som udelukkende kan tilskrives A4 arkitekter og ingeniører A/S.

Foreningens bestyrelse vurderer at det er mest sandsynlig, at der kan opnås fulddækning af beløbet på kr. 1.085.966 inkl. omkostninger i forbindelse med den igangværende sag, hvorfor tilgodehavendet er indregnet med kr. 1.085.966. Det skal dog i den forbindelse nævnes, at der er en ikke uvæsentlig tabsrisiko (procesrisiko) i forbindelse med sagen.

#### 16. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt Falck	13.696	17.815
Forudbetalt forsikring	46.224	44.922
Forudbetalt ejendomsskat	187.066	173.904
Forudbetalt Hofor fjernvarme	116.866	0
	<b>363.852</b>	<b>236.641</b>

#### 17. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	8.318	10.185
Kassbeholdning fælleslokale	538	183
Nordea Bank A/S	38.317	36.892
Indestående på byggekonto i Merkur	6.806	6.806
Merkur	405.498	2.792.139
	<b>459.477</b>	<b>2.846.205</b>

	31/8 2023	31/8 2022
<b>18. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. september	246.408	246.408
	<b>246.408</b>	<b>246.408</b>
<b>19. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. september	98.486.463	98.486.463
Årets værdiregulering	13.204.375	0
	<b>111.690.838</b>	<b>98.486.463</b>
<b>20. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. september	-20.318.014	-14.396.972
Årets overførte overskud eller underskud	393.467	-4.322.991
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	5.790.151	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-1.598.051
Overført til reserveret til byfornyelse iht. Andelsboliglovens §5, stk. 5	-314.038	0
	<b>-14.448.434</b>	<b>-20.318.014</b>
<b>21. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. september	14.718.439	13.120.388
Overført fra overført resultat	0	1.598.051
Overført til overført resultat	-5.790.151	0
	<b>8.928.288</b>	<b>14.718.439</b>
<b>22. Reserveret vedr. byfornyelse iht. Andelsboligforeningslovens §5, stk. 5 (svarende til modtaget tilskud)</b>		
Reserveret 1. september	1.640.026	1.640.026
Overført fra overført resultat	314.038	0
	<b>1.954.064</b>	<b>1.640.026</b>

**23. 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	72,85	27	851.023	422.052	27.216.745	27.216.745	861.118	20.296.041
Nordea Kredit, lån nr. 1279922	94,73	29	90.694	255.966	5.424.306	5.424.306	95.957	5.341.389
			<b>941.717</b>	<b>678.018</b>	<b>32.641.051</b>	<b>32.641.051</b>	<b>957.075</b>	<b>25.637.430</b>

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 2023</u>	<u>31/8 2022</u>
<b>24. Mellemregning med beboere</b>		
Beboerkonto, andelssalg	59.131	46.778
Ansøgere til venteliste	0	76
Restancer	<u>12.143</u>	<u>0</u>
	<b><u>71.274</u></b>	<b><u>46.854</u></b>
<b>25. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	164.913	172.106
Fjernvarmeomkostning	-190.042	-110.763
Varmeefterbetalinger	<u>115.428</u>	<u>85.787</u>
	<b><u>90.299</u></b>	<b><u>147.130</u></b>
<b>26. Elregnskab</b>		
Indbetalt a conto	165.206	157.165
El-omkostninger	-40.296	-124.523
El-afregninger tidligere år	-560	130.704
Overskuds el vedr. solceller	<u>4.133</u>	<u>11.030</u>
	<b><u>128.483</u></b>	<b><u>174.376</u></b>
<b>27. Anden gæld</b>		
Skyldig ATP og andre sociale ydelser	473	0
Feriepenge	359	0
Kreditorer	236.133	787.162
Udarbejdelse og revision af årsrapport	41.600	40.400
Valuarvurdering	17.719	0
Vand august	16.528	17.188
Skyldige omkostninger	35.422	0
Skyldig A-skat m.v.	<u>11.369</u>	<u>7.218</u>
	<b><u>359.603</u></b>	<b><u>851.968</u></b>
<b>28. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.641 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. august 2023 udgør 139.700 t.kr.		

---

## 29. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 30, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Der er tinglyst deklARATIONER om tilbagebetaling af støtte på i alt kr. 1.954.064:

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.

Der er den 20. april 2022 tinglyst deklARATION på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2022 modtaget kontant tilskud på i alt kr. 47.761. 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 9. februar 2022 eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra den 9. februar 2022.

Der er den 20. april 2022 tinglyst deklARATION på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2021/22 modtaget kontant tilskud på i alt kr. 55.070. 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 30. april 2021 eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra den 30. april 2021.

Der er den 20. april 2022 tinglyst deklARATION på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2021/22 modtaget kontant tilskud på i alt kr. 61.667. 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 7. maj 2021 eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra den 7. maj 2021.

Der er den 28. april 2022 tinglyst deklARATION på ejendommen om tilbagebetaling af støtte. Foreningen har i 2021/22 modtaget kontant tilskud på i alt kr. 74.540. 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 1. september 2021 eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra den 1. september 2021.

Der er den 1. december 2022 tinglyst deklARATION på ejendommen om tilbagebetaling af støtte.



---

Foreningen har i 2022 modtaget kontant tilskud på i alt kr. 75.000. 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 11. april 2022 eller hvis ejendommens status som andelsboligforening ændres inden 20 år fra den 11. april 2022.

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

Jf. note 15, har foreningen et tilgodehavende hos ATZ A/S under konkurs (nu Datoselskabet af 180423 A/S under konkurs) på kr. 1.085.966. ATZ A/S er som nævnt gået konkurs, og foreningen har indledt en sag om erstatningskrav overfor byggerådgiver A4 arkitekter og ingeniører A/S. Dette skyldes, at det er foreningens opfattelse at byggerådgiver A4 arkitekter og ingeniører A/S er ansvarlig for, at der er udbetalt et beløb på kr. 1.085.966 ud over det som oprindeligt var aftalt. Da det er en verserende sag på et tidlig stadie, oplyser foreningens advokat at de ikke kan garantere eller angive en procentmæssig vurdering af sandsynligheden for medhold. Foreningens advokat oplyser endvidere at det er deres opfattelse at der er tale om en klar fejl, som udelukkende kan tilskrives A4 arkitekter og ingeniører A/S.

Foreningens bestyrelse vurderer at det er mest sandsynlig, at der kan opnås fuld dækning af beløbet på kr. 1.085.966 inkl. omkostninger i forbindelse med den igangværende sag, hvorfor tilgodehavendet er indregnet med kr. 1.085.966. Det skal dog i den forbindelse nævnes, at der er en ikke uvæsentlig tabsrisiko (procesrisiko) i forbindelse med sagen.

### 30. 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 2021	31/08 2022	31/08 2023	
		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	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 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"/>

  

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

## 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	126.495.625	18.405	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/08 2023 kr.	Andre reserver (F3)	
			m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.882.352	1.583	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9		
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 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	300.005 * 12 /	6.751	533
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	6.751	0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	6.751	0
Forklaring på udregning:		Årets resultat m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2020/21 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021/22 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022/23 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-72	-636	58

## 30. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	13.522		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.641		
K3	Teknisk andelsværdi	18.163		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2020/21</b>	<b>År 2021/22</b>	<b>År 2022/23</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	66	19	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	235	839	58
M3	Vedligeholdelse i alt	301	858	92
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2020/21</b>	<b>År 2021/22</b>	<b>År 2022/23</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	92	125	139

## 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.

**30. 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	13.597	13.356
Valuarvurdering	18.737	18.289
Anskaffelsessum (kostpris)	4.149	4.075
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.641	4.558
Foreslået andelsværdi	13.522	13.282
Reserver uden for andelsværdi	1.612	1.583
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		533
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		49
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		21
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

**31. Beregning af andelsværdi**

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	97.488.812
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	32.641.051
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.637.430
	<u>104.492.433</u>
Valuarvurdering af 5. oktober 2023	-139.700.000
Valuarvurdering af 27. september 2019 kr. 125.700.00 tillagt forbedringer kr. 795.625	126.495.625
	<u><b>91.288.058</b></u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>246.408</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>370,48</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18. januar 2023)	<u><b>342,07</b></u>

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

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Indskud pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</b>	<b>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</b>
4	1.824	7.296	675.747	2.702.987
1	3.548	3.548	1.314.446	1.314.446
1	2.135	2.135	790.965	790.965
2	4.347	8.694	1.610.456	3.220.912
1	4.350	4.350	1.611.567	1.611.567
1	4.037	4.037	1.495.608	1.495.608
1	3.648	3.648	1.351.494	1.351.494
2	5.472	10.944	2.027.240	4.054.481
15	3.726	55.890	1.380.391	20.705.860
22	1.863	40.986	690.195	15.184.297
3	5.589	16.767	2.070.586	6.211.758
6	3.804	22.824	1.409.288	8.455.726
6	1.941	11.646	719.092	4.314.554
1	2.329	2.329	862.837	862.837
4	4.270	17.080	1.581.929	6.327.717
1	1.785	1.785	661.298	661.298
3	3.687	11.061	1.365.942	4.097.826
2	1.902	3.804	704.644	1.409.288
1	6.172	6.172	2.286.573	2.286.573
1	5.667	5.667	2.099.483	2.099.483
1	5.745	5.745	2.128.380	2.128.380
<b>Afrunding</b>				<b>1</b>
<b>79</b>		<b>246.408</b>		<b>91.288.058</b>

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 i henhold til vurdering af 27. september 2019 af ejendomsmægler og valuar Jørn Søby og Jens Christian Laasholdt, DK-Valuaren 125.700.000 kr. tillagt forbedringer kr. 795.625, i alt kr. 126.495.625.

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

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

andelsværdier.

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 370,48 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	85.003.058	344,97	-6,89%
-3%	-3.771.000	87.517.058	355,17	-4,13%
-1%	-1.257.000	90.031.058	365,37	-1,38%
0%	0	91.288.058	370,48	0,00%
1%	1.257.000	92.545.058	375,58	1,38%
3%	3.771.000	95.059.058	385,78	4,13%
5%	6.285.000	97.573.058	395,98	6,88%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 8.928.288 kr. og reserve vedrørende byfornyelse kr. 1.954.064, i alt 10.882.352 kr.