

**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
SOFIENHØJVEJ 5 A-E OG 7  
CVR-NR. 16 84 74 45**

**ÅRSRAPPORT  
2017/18**

**København:** Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

**Amager:** Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 – 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-26



**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningen**                      Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7  
Hjemsted:      København  
Regnskabsår:   1. oktober – 30. september

**Bestyrelse**                      Viggo Bøllingtoft (formand)  
Per Christensen  
Frank Jørgensen  
Laila Hansen  
Allan Sundstrøm

**Administration**                SOMMER/ADVOKATFIRMA  
Kongelundsvej 297  
2770 Kastrup

**Revision**                        TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vester Voldgade 107  
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26. februar 2019

Dirigent



**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017/18 for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

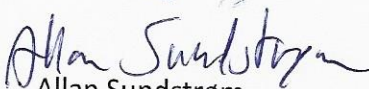
København, den 6. januar 2019

Bestyrelse:

  
Viggo Bøllingtoft

  
Laila Hansen

  
Per Christensen

  
Allan Sundstrøm

  
Frank Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen 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.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

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 tilside-sættelse 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)**

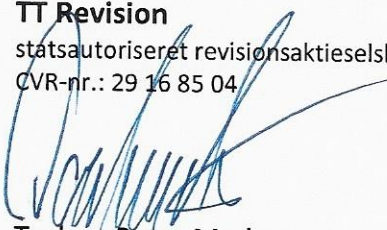
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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, den 6. januar 2019

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 29 16 85 04



Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi, og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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), samt renter af bankgæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til senest kendte offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens 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 foreningens ejendom.

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

Installationer (vaskeri)	10 år.
--------------------------	--------

#### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens 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 planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår 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 nominal værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningen forventes ikke at overdrage det sidste ledige lejemål. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

### Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018

		Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		2.154.189	2.154.186	2.110.347
Lejeindtægter	1	152.891	158.481	199.904
Vaskeriindtægter		27.000	25.000	27.300
Øvrige indtægter		490	1.250.000	471
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.334.570</b>	<b>3.587.667</b>	<b>2.338.022</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	377.312	376.736	378.037
Forbrugsafgifter	3	237.851	275.000	296.859
Renholdelse	4	142.009	177.200	148.525
Vedligeholdelse, løbende	5	532.410	665.500	533.079
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	159.313	164.400	137.593
Øvrige foreningsomkostninger	7	57.368	95.000	40.875
Afskrivning installationer		22.206	22.206	21.375
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>1.528.469</b>	<b>1.776.042</b>	<b>1.556.343</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>806.101</b>	<b>1.811.625</b>	<b>781.679</b>
Finansielle indtægter	8	28.534	12.500	28.880
Finansielle omkostninger	9	731.547	415.000	554.608
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>703.013</b>	<b>402.500</b>	<b>525.728</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>103.088</b>	<b>1.409.125</b>	<b>255.951</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>103.088</b>	<b>1.409.125</b>	<b>255.951</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		438.660	434.000	354.001
Regnskabsmæssige afskrivninger		-22.206	-22.206	-21.375
Overført restandel af årets resultat		-313.366	997.331	-76.675
<b>Disponeret i alt</b>		<b>103.088</b>	<b>1.409.125</b>	<b>255.951</b>



**Balance pr. 30. september**

		2018	2017
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Ejendommen matr. nr. 2030, Sundbyvester, København	10	58.873.255	58.851.049
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017			
Installationer (vaskeri, porttelefon)	11	126.745	148.951
Forbedringer (tag, vinduer, altandøre)		3.528.750	3.528.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>62.528.750</b>	<b>62.528.750</b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		306.707	271.791
Forudbetalinger		234.826	234.974
Uafsluttet varmeregnskab	15	18.146	17.354
Antenneregnskab	16	3	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>559.682</b>	<b>524.119</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>1.369.700</b>	<b>2.533.125</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.929.382</b>	<b>3.057.244</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.458.132</b>	<b>65.585.994</b>

## Balance pr. 30. september

		2018	2017
<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Andelsindskud		3.949.800	3.848.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		49.873.255	49.851.049
Overført resultat m.v.		-1.869.445	-3.134.403
		<b>51.953.610</b>	<b>50.565.446</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
<b>Andre reserver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>51.953.610</b>	<b>50.565.446</b>
Prioritetsgæld	14	12.287.385	14.815.136
Mellemregning andelshavere		10.590	15.617
Afsluttet varmeregnskab 2014/15		11.729	11.729
Afsluttet varmeregnskab 2015/16		13.890	13.890
Afsluttet varmeregnskab 2016/17		3.226	0
Deposita		2.990	11.215
Forudbetalt leje		38.653	41.647
Indvendig vedligeholdelse		52.060	62.630
Anden gæld	17	83.999	48.684
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>18</b>	<b>12.504.522</b>	<b>15.020.548</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.458.132</b>	<b>65.585.994</b>
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		



**Noter til resultatopgørelse for 1. oktober 2017 til 30. september 2018**

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	114.491	120.081	161.504
Lejeindtægter, garage	38.400	38.400	38.400
<b>Lejeindtægter</b>	<b>152.891</b>	<b>158.481</b>	<b>199.904</b>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	303.736	303.736	305.683
Ejendomsforsikring	73.576	73.000	72.354
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>377.312</b>	<b>376.736</b>	<b>378.037</b>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgifter	110.373	132.000	131.393
Renovation	93.849	103.000	102.516
Containerleje	6.087	4.000	9.731
Elforbrug fællesarealer	27.542	36.000	35.599
Antenneregnskab 2015/16	0	0	17.620
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>237.851</b>	<b>275.000</b>	<b>296.859</b>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Vicevært	81.900	84.000	81.900
Arbejdsskadeforsikring	6.409	6.100	6.079
Sociale udgifter, vicevært	1.670	2.100	2.012
Renholdelse	0	5.000	0
Gårdlaug	52.030	80.000	58.534
<b>Renholdelse</b>	<b>142.009</b>	<b>177.200</b>	<b>148.525</b>

**Noter til resultatopgørelse for 1. oktober 2017 til 30. september 2018**

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	1.666	7.500	7.240
Istandsættelse af lejlighed	12.029	0	0
Murer	89.550	175.000	15.375
Snedker/Tømrer	41.054	25.000	0
Blikkenslager	41.169	40.000	65.158
Renovering af afløbsledninger	261.345	262.000	0
Montering af vandmålere	0	0	180.753
Maler	0	30.000	0
Elektriker	0	15.000	0
Ventilatorer i kælder	16.000	25.000	0
Låsesmed	0	5.000	11.800
Varmeanlæg	27.432	30.000	9.606
Cykelstativer	0	0	34.064
Drift af maskiner	2.144	5.000	8.391
Reparation og vedligehold af maskiner	1.413	0	0
Diverse materialer	6.907	3.000	3.694
TV-inspektion og renovering af afløb	0	0	186.349
Vedligeholdelse, gade/vej	12.357	0	2.478
Teknisk rådgivning	16.349	8.000	6.250
Liftleje	0	4.000	0
Småanskaffelser	2.995	6.000	1.921
Tagarbejde	0	10.000	0
Øvrig vedligeholdelse	0	15.000	0
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>532.410</b>	<b>665.500</b>	<b>533.079</b>

### Noter til resultatopgørelse for 1. oktober 2017 til 30. september 2018

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	68.137	67.400	68.001
Administrationshonorar, ekstraordinært	0	20.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	21.000	20.000
Revision tidligere år	5.000	0	500
Juridisk bistand (låneomlægning og husorden)	23.125	15.000	11.078
Varmeregnskab	22.914	23.000	22.754
Kontorartikler	3.174	2.000	2.129
Porto	0	2.000	0
PBS gebyrer	3.970	6.000	4.034
Gebyrer	1.688	1.500	1.638
Bredbåndsforbindelse	6.305	6.500	7.141
Småinventar	0	0	317
Afrunding	0	0	1
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>159.313</b>	<b>164.400</b>	<b>137.593</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesgodtgørelse, kontorhold	7.000	7.000	7.000
Bestyrelsesgodtgørelse, telefon	11.500	11.500	11.500
Bestyrelsesudgifter	5.262	6.500	5.212
Generalforsamling og møder	1.770	1.000	1.875
Fællesaktiviteter og jubilæum	25.748	50.000	1.778
Tomgangsleje	755	0	0
Kontingent ABF mv.	5.333	19.000	13.510
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>57.368</b>	<b>95.000</b>	<b>40.875</b>



## Noter til resultatopgørelse for 1. oktober 2017 til 30. september 2018

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	28.534	12.500	28.880
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>28.534</b>	<b>12.500</b>	<b>28.880</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	421.832	415.000	554.608
Kurstab ved indfrielse af lån	281.976	0	0
Låneomkostninger	27.739	0	0
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>731.547</b>	<b>415.000</b>	<b>554.608</b>

**Noter til balancen pr. 30. september**

	2018	2017
	KR.	KR.
<b>Note 10. Ejendommen matr. nr. 2030, Sundbyvester, København</b>		
Kostpris pr. 1. oktober	9.000.000	9.000.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
Opskrivninger pr. 1. oktober	49.851.049	49.846.293
Årets opskrivning	22.206	4.756
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. september</b>	<b>49.873.255</b>	<b>49.851.049</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b>58.873.255</b>	<b>58.851.049</b>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017, der antages at være anvendelig som indikator for handelsværdien.		
Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.		
<b>Note 11. Installationer (vaskeri, porttelefon)</b>		
Kostpris pr. 1. oktober	264.813	248.194
Tilgang	0	16.619
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b>264.813</b>	<b>264.813</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	115.862	94.487
Årets afskrivning	22.206	21.375
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september</b>	<b>138.068</b>	<b>115.862</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b>126.745</b>	<b>148.951</b>
Forventet levetid, år	10	10
<b>Note 12. Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank	1.359.450	2.524.674
Nordea Bank, venteliste	10.250	8.451
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.369.700</b>	<b>2.533.125</b>

## Noter til balancen pr. 30. september

### Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendom m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
<b>Saldo pr. 1. oktober 2017</b>	<b>3.848.800</b>	<b>49.851.049</b>	<b>-3.134.403</b>	<b>50.565.446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.565.446</b>
Tilgang nye andele	101.000			101.000			0	101.000
Tillægsværdi nye andele			1.161.870	1.161.870			0	1.161.870
Årets værdiregulering ejendom		22.206		22.206			0	22.206
Overført til andre reserver			0	0			0	0
Reserveret til vedligeholdelse				0			0	0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>								
Betalte prioritetsafdrag			438.660	438.660				438.660
Regnskabsmæssige afskrivninger			-22.206	-22.206				-22.206
Rest af årets resultat			-313.366	-313.366				-313.366
<b>Saldo pr. 30. september 2018</b>	<b>3.949.800</b>	<b>49.873.255</b>	<b>-1.869.445</b>	<b>51.953.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.953.610</b>

### Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. september 2018

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
<b>Nordea Kredit, 3,0 % kontantlån</b>							
Effektiv rente 3,178435 % p.a., konvertibelt kr. 15.742.000.		indfriet	260.923	181.248	0	0	0
Obligationsgælden udgør kr. 14.598.978							
<b>Nordea Kredit, 1,5 % kontantlån</b>							
Effektiv rente 1,773238 % p.a., konvertibelt kr. 12.039.000.	99,3450	19,50	137.909	257.412	11.781.588	510.441	12.006.314
Obligationsgælden udgør kr. 12.085.474							
<b>Nordea Prioritet</b>	100,0000		23.000	0	505.797	0	505.797
			421.832	438.660	12.287.385	510.441	12.512.111



### Noter til balancen pr. 30. september

	2018	2017
	KR.	KR.
<b>Note 15. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-167.383	-163.917
Fjernvarmeomkostning	185.529	181.271
<b>Uafsluttet varmeregnskab</b>	<b>18.146</b>	<b>17.354</b>
<b>Note 16. Antenneregnskab</b>		
Saldo primo	0	17.619
Overført til driften	0	-17.619
Indbetalt a conto	-236.434	-234.362
Antenneomkostning	236.437	234.362
<b>Antenneregnskab</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Note 17. Anden gæld</b>		
A-skat mv.	2.635	2.635
Feriegiro mv.	9.073	8.884
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.000	20.000
Container og vask af materiel	6.088	6.087
Juridisk assistance	0	11.078
Buskørsel	3.000	0
Administrator	38.203	0
Kreditorer	0	0
<b>Anden gæld</b>	<b>83.999</b>	<b>48.684</b>

### Note 18. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 11.776.944 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

### Note 19. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebrev nominelt kr. 12.039.000 til sikkerhed for lån i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.

Der er tinglyst pantebrev nominelt kr. 500.000 til sikkerhed for prioritetslån i Nordea Bank Danmark A/S.

#### Hæftelsesforhold:

Andelshaverne hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 anvendes andelsværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2017/18	2016/17	2015/16
(B1) Andelsboliger	54	3.940	3.840	3.740
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	3	206	306	406
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	170	170	170
<b>(B6) I alt</b>	<b>57</b>	<b>4.316</b>	<b>4.316</b>	<b>4.316</b>

Ifølge andelsboligforeningens opgørelse udgør boligarealet 4.155,80 kvm. hvilket er 9,80 kvm. mere end i BBR-registeret.

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes det oprindelige indskud som fordelingsstal.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsstal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1992.

(D2) Ejendommen er opført i 1949.

(E1) Den enkelte andelshaver kan ikke hæfte for mere, end der er betalt for andelen.

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

#### Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:

	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	59.000.000	13.670
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

#### Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. sep.			kr/kvm andel (B1+B2)
(H1) Boligafgift	180.477	x12	/3940	550
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/3940	0
(H3) Boliglejeindtægter	3.994	x12	/3940	12

	2015/16	2016/17	2017/18
(J) Årets resultat, kr. pr. kvm andel(B1+B2)	86	67	26

	kr/kvm andel (B1+B2)
(K1) Andelsværdi	13.105
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.684
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	15.789

	2015/16	2016/17	2017/18
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	106	124	123
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	106	124	123



**Noter****Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)**

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			79
	<b>2015/16</b>	<b>2016/17</b>	<b>2017/18</b>
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1+B2)	92	92	111

**Supplerende nøgletal i øvrigt**

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1+B2)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.975	13.670
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	2.284	2.085
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.684	2.450
Foreslået andelsværdi	13.105	11.964
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		<b>kr/kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		547
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		556
Garagelejeindtægt pr. udlejede garage-kvm (B5)		226
		<b>I pct.</b>
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		26
Afdrag		16
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		75

## Noter

### Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne:

	KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	51.953.610
Opgjort forpligtelse vedrørende udvendig vedligeholdelse	-94.000
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.287.385
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.512.111
	<b>51.634.884</b>

### Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 30. september 2018	<u>51.634.884</u>	
	3.949.800	<b>13,07278</b>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. februar 2018)

**13,06272**

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi	
			pr. andelstype (kr.)	inkl. Indskud (kr.)
1	46.000,00	46.000,00	601.348	601.348
3	48.000,00	144.000,00	627.494	1.882.481
2	59.000,00	118.000,00	771.294	1.542.589
18	60.000,00	1.080.000,00	784.367	14.118.607
1	61.000,00	61.000,00	797.440	797.440
4	67.000,00	268.000,00	875.877	3.503.506
9	73.000,00	657.000,00	954.313	8.588.819
1	76.000,00	76.000,00	993.532	993.532
1	81.000,00	81.000,00	1.058.896	1.058.896
4	94.000,00	376.000,00	1.228.842	4.915.367
1	97.000,00	97.000,00	1.268.060	1.268.060
1	100.800,00	100.800,00	1.317.737	1.317.737
6	101.000,00	606.000,00	1.320.351	7.922.107
1	106.000,00	106.000,00	1.385.715	1.385.715
1	133.000,00	133.000,00	1.738.680	1.738.680
<b>54</b>		<b>3.949.800,00</b>		<b>51.634.884</b>