

**Boligexperten Administration A/S**

**Vesterbrogade 12**

**1620 København V**

**Tlf.: 33 22 99 41**



**A/B Sofienhøjvej 5 A-E og 7**

**CVR-nr.: 16 84 74 45**

## **ÅRSRAPPORT**

**1. oktober 2019 til 30. september 2020**

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 til 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-27

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningen**                      Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7  
c/o Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

CVR-nr.:                      16 84 74 45  
Stiftet:                        1992  
Hjemsted:                    København  
Regnskabsår:                1. oktober - 30. september

Matr. nr:                        2030  
Landsejerlav:                Sundbyvester, København

**Bestyrelse**                      Per Jelle Christensen  
Frank Stig Jørgensen  
Marian Hosoda  
Allan Kleis Sundstrøm  
Morten Jønsson

**Administration**                Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V  
Tlf.: 33 22 99 41

**Revision**                        TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den    /    2021

**Dirigent**

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 til 30. september 2020 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 2020, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 til 30. september 2020.

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 23. oktober 2020

**Administrator:**

**Boligexperten Administration A/S**

København, den 23. oktober 2020

**Bestyrelse:**

Per Jelle Christensen  
formand

Frank Stig Jørgensen

Marian Hosoda

Allan Kleis Sundstrøm

Morten Jønsson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 for regnskabsåret 1. oktober 2019 til 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 til 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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.

#### 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, andelsboliglovens § 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)**

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 23. oktober 2020

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 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 andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter 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, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån samt renter af bankgæld.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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.

## 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. 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:

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år.

### Tilgodehavender

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

### 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").

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

”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 nominel værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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 andelsboligloven 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 2019 til 30. september 2020

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		2.245.780	2.200.000	2.199.082
Lejeindtægter	1	91.076	115.400	115.816
Vaskeriindtægter		0	25.000	27.300
Indvendig vedligeholdelse ved salg		0	0	55.722
Øvrige indtægter		7.680	0	40.858
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.344.536</b>	<b>2.340.400</b>	<b>2.438.778</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	372.685	378.800	378.843
Forbrugsafgifter	3	242.632	276.000	275.043
Renholdelse	4	126.591	150.630	145.532
Vedligeholdelse, løbende	5	189.900	300.000	497.019
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	151.927	153.600	145.533
Øvrige foreningsomkostninger	7	74.993	31.200	37.566
Afskrivninger inventar m.v.		20.128	22.206	22.206
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>1.178.856</b>	<b>1.312.436</b>	<b>1.501.742</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.165.680</b>	<b>1.027.964</b>	<b>937.036</b>
Finansielle indtægter	8	23.570	25.000	28.584
Finansielle omkostninger	9	272.608	261.170	284.170
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>249.038</b>	<b>236.170</b>	<b>255.586</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>916.642</b>	<b>791.794</b>	<b>681.450</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>916.642</b>	<b>791.794</b>	<b>681.450</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		519.553	510.441	510.441
Regnskabsmæssige afskrivninger		-20.128	-22.206	-22.206
Overført restandel af årets resultat		417.217	303.559	193.215
<b>Disponeret i alt</b>		<b>916.642</b>	<b>791.794</b>	<b>681.450</b>

**Balance pr. 30. september**

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 2030, Sundbyvester, København	10	83.317.667	58.895.461
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 11. maj 2020			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør			
kr. 59.000.000			
Installationer (vaskeri, porttelefon)	11	84.411	104.539
Forbedringer (tag, vinduer, altandøre)		0	3.528.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>83.402.078</b>	<b>62.528.750</b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond		0	341.927
Restancer, andelshavere		90	31.923
Mellemregning vedrørende andelssalg		0	1.000
Periodeafgrænsningsposter		150.501	218.346
Uafsluttet varmeregnskab	15	11.098	28.213
Antenneregnskab	16	351	881
<b>Tilgodehavender</b>		<b>162.040</b>	<b>622.290</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>4.171.946</b>	<b>3.375.944</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.333.986</b>	<b>3.998.234</b>
<b>Aktiver</b>		<b>87.736.064</b>	<b>66.526.984</b>

**Balance pr. 30. september**

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		4.095.800	4.095.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuervurdering ift. kostpris)		70.788.917	49.895.461
Overført resultat m.v.		-3.021.030	562.328
		<b>71.863.687</b>	<b>54.553.589</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		4.500.000	0
<b>Andre reserver</b>		<b>4.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>	13	<b>76.363.687</b>	<b>54.553.589</b>
Prioritetsgæld	14	11.257.375	11.776.944
Deposita og fast forudbetalt leje		34.162	34.162
Afsluttet varmeregnskab		0	54.576
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		12.522	9.772
Forudbetalt boligafgift, leje m.m. fraflyttede		25.370	25.370
Øvrig gæld	17	42.948	72.571
<b>Gældsforpligtelser</b>	18	<b>11.372.377</b>	<b>11.973.395</b>
<b>Passiver</b>		<b>87.736.064</b>	<b>66.526.984</b>
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

## Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliglejemål	51.926	77.000	77.416
Lejeindtægter, garage	38.400	38.400	38.400
Lejeindtægter, elstik	750	0	0
	<b>91.076</b>	<b>115.400</b>	<b>115.816</b>
 <b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	303.736	303.800	303.736
Ejendomsforsikring	68.949	75.000	75.107
	<b>372.685</b>	<b>378.800</b>	<b>378.843</b>
 <b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgifter	98.297	136.000	136.261
Renovation	108.251	97.000	96.950
Containerleje	4.563	6.000	4.956
Elforbrug fællesarealer	31.521	37.000	36.876
	<b>242.632</b>	<b>276.000</b>	<b>275.043</b>
 <b>Note 4. Renholdelse</b>			
Viceværterløn mv.	82.593	86.000	81.900
Arbejdsskadeforsikring	2.529	7.600	7.094
Sociale udgifter, vicevært	883	0	1.445
Renholdelse	0	5.000	0
Gårdlaug	39.023	52.030	52.030
Vinduespolering, snerydning mv.	0	0	750
Skadedyrsbekæmpelse	1.563	0	2.313
	<b>126.591</b>	<b>150.630</b>	<b>145.532</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	40.922	0	6.890
Murer	0	0	26.875
Tømrer og snedker	16.701	0	77.020
Elektriker	25.408	0	17.507
Maler	0	0	55.000
Blikkenslager	54.325	0	138.369
Låsesmed	1.125	0	3.275
Ventilation	0	0	7.491
Varmeanlæg	31.577	0	6.647
Liftleje	834	0	0
Gård, vej og have	0	0	138.522
Arkitekt- og ingeniørhonorar	18.331	0	12.366
Drift af maskiner	0	0	4.463
Anden reparation og vedligeholdelse	677	0	2.594
Vedligeholdelse, budget	0	300.000	0
	<b>189.900</b>	<b>300.000</b>	<b>497.019</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	82.650	82.600	71.091
Administrationsudgifter, øvrige	3.738	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	23.099	25.000	25.207
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	25.000	25.000
Revision tidligere år	1.406	0	1.624
Advokat	0	10.000	9.850
Gebyrer og porto m.m.	7.246	4.000	3.175
Kontorholdsartikler	812	5.000	4.939
Bredbåndsforbindelse	4.158	2.000	4.043
WEB-hotel, ABF	2.100	0	0
Tab på tilgodehavender	4.718	0	0
Diverse	0	0	604
	<b>151.927</b>	<b>153.600</b>	<b>145.533</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesgodtgørelse, kontorhold	8.700	11.500	7.250
Bestyrelsesgodtgørelse, telefon	14.400	0	12.000
Bestyrelsesudgifter	0	0	4.626
Møder og generalforsamling	3.750	8.700	2.120
Kontingenter	10.506	11.000	10.094
Arrangementer	5.762	0	1.476
Valuarvurdering	31.875	0	0
	<b>74.993</b>	<b>31.200</b>	<b>37.566</b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	23.570	25.000	28.584
	<b>23.570</b>	<b>25.000</b>	<b>28.584</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	272.608	261.170	284.170
	<b>272.608</b>	<b>261.170</b>	<b>284.170</b>



## Noter til balancen pr. 30. september

	2020	2019
	KR.	KR.
<b>Note 10. Ejendommen matr. nr. 2030, Sundbyvester, København</b>		
Kostpris pr. 1. oktober	9.000.000	9.000.000
Tilgang	3.528.750	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b>12.528.750</b>	<b>9.000.000</b>
Opskrivninger pr. 1. oktober	49.895.461	49.873.255
Årets opskrivning	20.893.456	22.206
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. september</b>	<b>70.788.917</b>	<b>49.895.461</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b>83.317.667</b>	<b>58.895.461</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 11. maj 2020 af ejendomsmægler og valuar Mikkel Scheel.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 59.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

## Noter til balancen pr. 30. september

### Note 10. Ejendommen matr. nr. 2030, Sundbyvester, København (fortsat)

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 3,50%, en inflation på 2,00%, en omkostningsbestemt husleje på 689 kr./m<sup>2</sup>, "det lejedes værdi" på 1.400 kr./m<sup>2</sup> og en budgetperiode på 15 år.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 3,50 pct., til 4,25 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 19.300.000, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt andelskrone fra 17,38065 kr. til 12,66851 kr. jf. nedenstående oversigt:

Afkast%	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
2,75%	113.800.000	30.400.000	24,80289
3,00%	101.900.000	18.500.000	21,89748
3,25%	91.900.000	8.500.000	19,45595
3,50%	83.400.000	0	17,38065
3,75%	76.000.000	-7.400.000	15,57392
4,00%	69.700.000	-13.700.000	14,03576
4,25%	64.100.000	-19.300.000	12,66851

Reglerne for valuarvurderingens gyldighed er ændret fra 1. juli 2020, således at den i årsrapporten anvendte valuarvurdering kan fastholdes i en ubegrænset periode indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, iht. Lov om Andelsboligforeninger, §5, stk. 3.

### Note 11. Installationer (vaskeri, porttelefon)

Kostpris pr. 1. oktober	264.813	264.813
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b>264.813</b>	<b>264.813</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. oktober	160.274	138.068
Årets afskrivning	20.128	22.206
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september</b>	<b>180.402</b>	<b>160.274</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b>84.411</b>	<b>104.539</b>
Forventet levetid, år	10	10
<b>Ejendomsværdi i alt (note 10 og note 11).</b>	<b>83.402.078</b>	<b>59.000.000</b>

### Note 12. Likvide beholdninger

Nordea Bank	4.159.501	3.363.899
Nordea Bank, venteliste	12.445	12.045
	<b>4.171.946</b>	<b>3.375.944</b>

## Noter til balancen

## Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegæelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
<b>Saldo pr. 1. oktober 2019</b>	<b>4.095.800</b>	<b>49.895.461</b>	<b>562.328</b>	<b>54.553.589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.553.589</b>
Årets værdiregulering ejendom		20.893.456		20.893.456			0	20.893.456
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			-4.500.000	-4.500.000		4.500.000	4.500.000	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			519.553	519.553				519.553
Regnskabsmæssige afskrivninger			-20.128	-20.128				-20.128
Rest af årets resultat			417.217	417.217				417.217
<b>Saldo pr. 30. september 2020</b>	<b>4.095.800</b>	<b>70.788.917</b>	<b>-3.021.030</b>	<b>71.863.687</b>	<b>0</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>	<b>76.363.687</b>

## Noter til balancen

## Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. september 2020

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Nordea Kredit, 1,5 % kontantlån</b> Effektiv rente 1,773238 % p.a., konvertibelt opr. kr. 12.039.000.	103,850	17,5	249.592	519.553	10.751.594	11.001.947	528.827	11.425.522
<b>Nordea Prioritet</b>	100,000		23.016	0	505.781	0	0	505.781
			<b>272.608</b>	<b>519.553</b>	<b>11.257.375</b>	<b>11.001.947</b>	<b>528.827</b>	<b>11.931.303</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Note 15. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	170.267	166.883
Fjernvarmeomkostning	181.365	195.096
	<b>-11.098</b>	<b>-28.213</b>
<b>Note 16. Antenneregnskab</b>		
Indbetalt a conto	230.600	235.372
Antenneomkostning	230.951	236.253
	<b>-351</b>	<b>-881</b>
<b>Note 17. Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	0	16.456
Administrator	0	12.035
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	25.000
Skyldig A-skat og AM-bidrag mv.	7.792	5.825
El	4.556	4.655
Skyldige feriepenge	8.600	8.600
	<b>42.948</b>	<b>72.571</b>

**Note 18. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.728.548 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

## Noter til balancen pr. 30. september

### Note 19. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 12.039.000 til sikkerhed for realkreditlån.

#### Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.

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

#### Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.230.202 dog maksimalt kr. 557.551 pr. skade.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer der fremgår af BBR-Meddelelser. I Andelsboligforeningen Sofienhøjvej 5 A-E og 7 anvendes andelsværdierne m.v. 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. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.09.18	30.09.19	30.09.20	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	3.940	4.086	56	4.086
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	206	60	1	60
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	170	170	0	170
B6	I alt	4.316	4.316	57	4.316

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1949

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.		

## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.09.20 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		83.400.000	19.323	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.09.20 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		4.500.000	1.043	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			5	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	187.148	x 12	/ 4.086	550
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.086	0
H3	Boliglejeindtægter	4.327	x 12	/ 4.086	13



## Noter

## Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	26	167	224

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.422	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.723	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	19.145	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	123	115	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	123	115	44

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2018/19 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	111	125	127

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. september 2020, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel (B1+B2)</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	14.440	13.670
Valuarvurdering	20.411	19.323
Anskaffelsessum (kostpris)	3.066	2.903
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.723	1.631
Foreslået andelsværdi	17.422	16.494
Reserver uden for andelsværdi	1.101	1.043
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup> (B1+B2)		550
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup> (B3)		865
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup> (B4)		-
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		27
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>96</b>

## Noter

### Note 21. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 16:

		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		71.863.687
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.257.375	
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.931.303	-673.928
		<b>71.187.681</b>

**Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar før den 1. juli 2020.**

**Vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.**

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 30. september 2020	<u>71.187.681</u> 4.095.800	<b>17,38065</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling).		<b>17,17104</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. februar 2020)		<b>13,17396</b>

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Valuarvurderingen er særdeles følsom overfor ændringer i de forudsætninger, herunder den afkastprocent der benyttes i beregningen. Der henvises til omtalen heraf i note 10. Sker der f.eks. ændringer i den aktuelle obligationsrente, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af ejendommen og beregning af andelskronen. Ovennævnte foreslåede andelskrone på kr. 17,38065, er den maksimalt tilladte pris ved salg af andele, og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

## Noter

### Note 21. 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 i alt Kr.
1	46.000	46.000	799.510	799.510
3	48.000	144.000	834.271	2.502.814
2	59.000	118.000	1.025.459	2.050.917
18	60.000	1.080.000	1.042.839	18.771.106
1	61.000	61.000	1.060.220	1.060.220
4	67.000	268.000	1.164.504	4.658.015
11	73.000	803.000	1.268.788	13.956.665
1	76.000	76.000	1.320.930	1.320.930
1	81.000	81.000	1.407.833	1.407.833
4	94.000	376.000	1.633.781	6.535.126
1	97.000	97.000	1.685.923	1.685.923
1	100.800	100.800	1.751.970	1.751.970
6	101.000	606.000	1.755.446	10.532.676
1	106.000	106.000	1.842.349	1.842.349
1	133.000	133.000	2.311.627	2.311.627
<b>56</b>		<b>4.095.800</b>		<b>71.187.681</b>