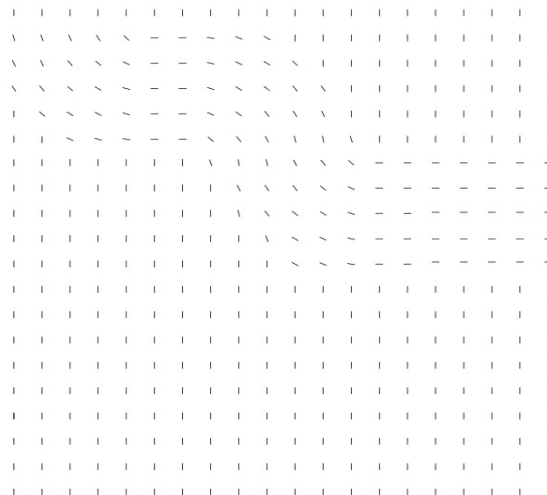


A/B Søbakken II
Søbakken 50-60 og 78-102
8800 Viborg
CVR-nr. 32 37 56 85



Årsrapport 2021

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Søbakken II
Beliggende	Søbakken 50-60 og 78-102 8800 Viborg
CVR-nummer	32 37 56 85
Bestyrelse	Otto Louis Pedersen, formand Bodil Barrett Keld Ringgaard Sørensen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Irene Tilm
Revision	Andersen Revision Vestervangsvej 14 8800 Viborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S Viborg afdeling

Administratorpåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 15. marts 2022

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Irene Tilm

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for A/B Søbakken II.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. februar 2022

Bestyrelsen:

Otto Louis Pedersen, formand

Bodil Barrett

Keld Ringgaard Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Søbakken II.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Søbakken II for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 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. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens 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 Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Søbakken II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2021. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

Viborg, den 15. februar 2022

Andersen Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 32326706

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Søbakken II er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

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, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og negative renter af bankindestående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De 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. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13.

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	536.388	536.400	553.644
Indtægter i alt		<u>536.388</u>	<u>536.400</u>	<u>553.644</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	160.696	160.900	153.592
Vedligeholdelse, løbende	3	147.415	85.000	20.368
Administrationsomkostninger	4	42.342	42.500	41.055
Øvrige foreningsomkostninger	5	65.728	68.000	51.132
Omkostninger i alt		<u>416.182</u>	<u>356.400</u>	<u>266.147</u>
Resultat før finansielle poster		120.206	180.000	287.497
Finansielle omkostninger	6	65.333	64.900	200.182
Årets resultat		<u>54.873</u>	<u>115.100</u>	<u>87.315</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		-147.415	0	-20.368
Ovf henlæggelse		85.000		
Ovf henlæggelse årets overskud		2.402	0	85.000
Prioritetsafdrag		114.886	115.100	97.151
Kurstab/låneomkostninger		0	0	-87.009
Overført restandel af årets resultat		0	0	12.541
Disponeret i alt		<u>54.873</u>	<u>115.100</u>	<u>87.315</u>

Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	7	23.300.000	23.300.000
Materielle anlægsaktiver		23.300.000	23.300.000
Anlægsaktiver		23.300.000	23.300.000
Likvide beholdninger	8	947.663	1.016.076
Omsætningsaktiver		947.663	1.016.076
Aktiver		24.247.663	24.316.076

Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.680.800	1.680.800
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		14.896.000	14.896.000
Overført resultat m.v.		3.018.896	2.904.009
Egenkapital		<u>19.595.696</u>	<u>19.480.809</u>
Andre reserver		922.853	982.866
Egenkapital og reserver		<u>20.518.549</u>	<u>20.463.676</u>
Prioritetsgæld	9	<u>3.610.540</u>	<u>3.725.114</u>
Langfristede gældsforpligtelser		3.610.540	3.725.114
Prioritetsgæld	9	114.574	114.886
Renteswap	0	0	0
Øvrig gæld	10	<u>4.000</u>	<u>12.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		118.574	127.286
Gældsforpligtelser		<u>3.729.114</u>	<u>3.852.400</u>
Passiver		<u>24.247.663</u>	<u>24.316.076</u>
 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.	 11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud pr. 31. december	1.680.800	1.680.800
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	14.896.000	14.896.000
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	2.904.009	2.881.326
Afdrag lån	114.886	97.151
Rest af årets resultat	0	-74.467
Overført resultat m.v. pr. 31. december	3.018.896	2.904.009
Egenkapital pr. 31. december	19.595.696	19.480.809
Vedligeholdelsesfond	982.866	918.234
Årets henlæggelse	85.000	85.000
Taget fra henlæggelserne	-147.415	-20.368
Årets overskud	2.402	0
Vedligeholdelsesfond	922.853	982.866
Reserver pr. 31. december	922.853	982.866
Egenkapital inkl. reserver pr. 31. december	20.518.549	20.463.676

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	174.948	175.000	208.752
Fællesudgifter opr. indskud	361.440	361.400	344.892
	<u>536.388</u>	<u>536.400</u>	<u>553.644</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat og renovation	142.852	142.900	136.106
Forsikringer	17.845	18.000	17.486
	<u>160.696</u>	<u>160.900</u>	<u>153.592</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse	0	85.000	0
Selvrisko	10.473	0	0
Vvs	5.550	0	1.736
Tømrer	5.711	0	6.506
Maler	117.368	0	5.375
Kloak/faldstammer	4.413	0	0
Fællesarealer	3.900	0	6.750
	<u>147.415</u>	<u>85.000</u>	<u>20.368</u>
Note 4. Administrationsomkostninger			
Revision	3.975	4.000	3.800
Administrationshonorar	34.479	34.500	33.475
Kontingenter	3.888	4.000	3.780
	<u>42.342</u>	<u>42.500</u>	<u>41.055</u>
Note 5. Øvrige foreningsomkostninger			
Grundejerforening/ejerlaug	54.000	54.000	43.200
Bestyrelsesgodtgørelse	0	3.000	300
Kontorhold, gebyrer	3.957	6.000	4.545
Generalforsamling, møder, arrangementer	5.985	3.000	1.598
Blomster, gaver	408	500	150
Mastercard Payment Services gebyr	1.378	1.500	1.339
	<u>65.728</u>	<u>68.000</u>	<u>51.132</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	30.873	29.700	80.042
Prioritetsbidrag	28.787	30.200	30.530
Øvrige renteudgifter	5.673	5.000	2.602
Kurstab/låneomkostninger	0	0	87.009
	<u>65.333</u>	<u>64.900</u>	<u>200.182</u>

Noter til balance pr. 31. december 2021

	2021 kr.	2020 kr.
Note 7. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	8.404.000	8.404.000
Opskrivninger pr. 31. december	14.896.000	14.896.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>23.300.000</u>	<u>23.300.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	23.300.000	23.300.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi. Dagsværdien er beregning på baggrund af værdiansættelsesmodeller. Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Note 8. Likvide beholdninger

Spar Nord Bank drift 8491 4910094594	228.552	240.357
Lånesagskonto	0	53.605
Nykredit Bank 8117 2631398	<u>719.111</u>	<u>722.113</u>
	<u>947.663</u>	<u>1.016.076</u>

Noter til balance pr. 31. december 2021

Note 9. Prioritetsgæld

	<u>Nominal</u>	<u>Kursværdi</u>
DLRkredit opr. kr. 3.840.000	3.725.114	3.501.982
Prioritetsgæld i alt	<u>3.725.114</u>	<u>3.501.982</u>
	2021	2020
	kr.	kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	114.574	114.886
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>3.610.540</u>	<u>3.725.114</u>
	<u>3.725.114</u>	<u>3.840.000</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	3.142.925	3.261.241

DLRkredit opr. kr. 3.840.000

Kontantlån 0,50%, rente 0,8044%, restløbetid 29 år, med afdrag

Note 10. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	4.000	12.400
	<u>4.000</u>	<u>12.400</u>

Note 11. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut hovedstol på 3.840 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør 23.300 tkr.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Ydelsessøtte

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 5.972.001 jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter til balance pr. 31. december 2021

Note 12. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Søbakken II 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:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	18	1.707
B6	I alt	18	1.707

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Udgifter til realkreditydelser, ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse fordeles efter opr. indskud. Øvr. Udgifter fordeles ligeligt mellem de 18 andele.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	23.300.000	13.650

Noter til balance pr. 31. december 2021

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	922.853	541

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	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. kvm.
H1	Boligafgift	44.699 x 12 /	1.707 314
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	1.707 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	1.707 0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	95	51	32

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.267	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.629	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.896	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2021

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	22	12	86
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	22	12	86

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - 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)	84		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. kvm.	2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	56	57	67

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	13.650	13.650
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	4.923	4.923
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.629	1.629
Foreslået andelsværdi	9.267	9.267
Reserver udenfor andelsværdi	541	541
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		25
Øvrige omkostninger		45
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		19
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter til balancen for 2021

Note 13. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		19.595.696
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendomsvurdering pr. 01-10-2019		
Ejendomsvurdering reg. Jf GF 2009	-6.000.000	
Ejendomsvurdering reg. Jf GF 2013	<u>2.000.000</u>	-4.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.725.114	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.501.982</u>	223.132
		<u>15.818.827</u>
	<u>15.818.827</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.680.800	<u>9.4115</u>

Foreningen har modtaget en offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 på foreningens ejendom på kr. 23.300.000. Vurderingen er således modtaget før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor vurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering
7	83.600	786.800
11	99.600	937.384
18	1.680.800	15.818.827

Bilag til note 13

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Søbakken 50	99.600	937.384
Søbakken 52	99.600	937.384
Søbakken 54	99.600	937.384
Søbakken 56	83.600	786.800
Søbakken 58	83.600	786.800
Søbakken 60	99.600	937.384
Søbakken 78	99.600	937.384
Søbakken 80	99.600	937.384
Søbakken 82	99.600	937.384
Søbakken 86	83.600	786.800
Søbakken 88	99.600	937.384
Søbakken 90	83.600	786.800
Søbakken 92	99.600	937.384
Søbakken 94	99.600	937.384
Søbakken 96	83.600	786.800
Søbakken 98	99.600	937.384
Søbakken 100	83.600	786.800
Søbakken 102	83.600	786.800
	1.680.800	15.818.827

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Keld Ringgaard Sørensen	Bestyrelsesmedlem	2022-03-22 15:24
Bodil Barrett	Bestyrelsesmedlem	2022-03-22 15:46
Otto Louis Pedersen	Bestyrelsesformand	2022-03-22 13:29
Irene Tilm Nielsen	Administrator	2022-03-22 10:48
Hans Peter Andersen	Revisor	2022-03-22 17:07



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Regnskab 2021 AB Søbakken II.pdf

Name
Keld Ringgaard Sørensen

Date
2022-03-22

Identification

NEM ID Keld Ringgaard Sørensen

Name
Bodil Barrett

Date
2022-03-22

Identification

NEM ID Bodil Barrett

Name
Otto Louis Pedersen

Date
2022-03-22

Identification

NEM ID Otto Louis Pedersen

Name
Irene Tilm Nielsen

Date
2022-03-22

Identification

NEM ID Irene Tilm Nielsen

Name
Hans Peter Andersen

Date
2022-03-22

Identification

NEM ID Hans Peter Andersen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))