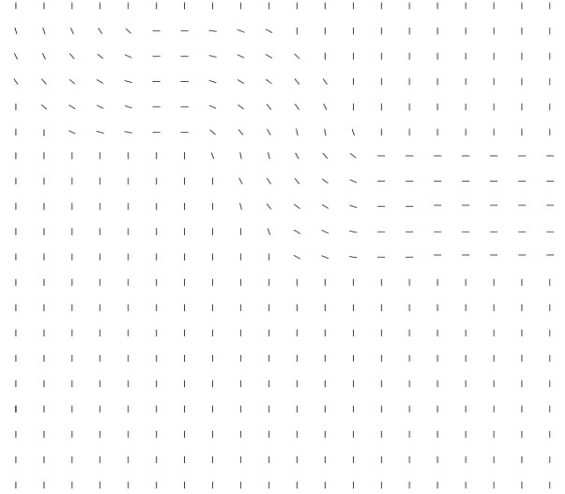




A/B Søbakken II
Søbakken 50-60 og 78-102
8800 Viborg
CVR-nr. 32 37 56 85



Årsrapport 2022

This document has esignatur Agreement-ID: 64ffcfRHRMZ249708812

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 21

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
Forsikringselskab:	Codan Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S Viborg afdeling

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. marts 2023

Bestyrelsen:

Otto Louis Pedersen, formand

Bodil Barrett

Keld Ringgaard Sørensen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 22. marts 2023

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Irene Tilm

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 2022 til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisoreres 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 2022 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2022. 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 årsregnskabsloven, andelsboligloven 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 22. marts 2023

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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab evt. amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, større kursreguleringer mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Bankgæld

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13.

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

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	546.060	546.000	536.388
Indtægter i alt		546.060	546.000	536.388
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	184.492	184.600	160.696
Renholdelse og udenomsarealer	3	54.000	54.000	54.000
Vedligeholdelse, løbende	4	42.463	70.000	147.415
Administrations- og foreningsomkostninge	5	60.181	56.400	54.070
Omkostninger i alt		341.136	365.000	416.182
Resultat før finansielle poster		204.924	181.000	120.206
Finansielle omkostninger	6	62.497	66.000	65.333
Finansielle poster netto		62.497	66.000	65.333
Årets resultat		142.428	115.000	54.873
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		70.000	0	85.000
Anvendt fra henlæggelse		42.463	0	147.415
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		114.891	115.000	117.288
Disponeret i alt		142.428	115.000	54.873
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		142.428	115.000	54.873
Betalte prioritetsafdrag		-114.574	-115.000	-114.886
Likviditetsresultat i alt		27.853	0	-60.013

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	7	23.300.000	23.300.000
Materielle anlægsaktiver		<u>23.300.000</u>	<u>23.300.000</u>
Anlægsaktiver		<u>23.300.000</u>	<u>23.300.000</u>
Likvide beholdninger	8	<u>975.716</u>	<u>947.663</u>
Omsætningsaktiver		<u>975.716</u>	<u>947.663</u>
Aktiver		<u>24.275.716</u>	<u>24.247.663</u>

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	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.		3.133.470	3.018.896
		<u>19.710.270</u>	<u>19.595.696</u>
Andre reserver			
Vedligeholdelsesfond		950.707	922.853
Andre reserver		<u>950.707</u>	<u>922.853</u>
Egenkapital og reserver			
		<u>20.660.976</u>	<u>20.518.549</u>
Prioritetsgæld	9	3.495.042	3.610.540
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.495.042</u>	<u>3.610.540</u>
Prioritetsgæld	9	115.498	114.574
Øvrig gæld	10	4.200	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>119.698</u>	<u>118.574</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.614.740</u>	<u>3.729.114</u>
Passiver		<u>24.275.716</u>	<u>24.247.663</u>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	11		
Nøgleoplysninger	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud	<u>1.680.800</u>	<u>1.680.800</u>
Reserve for opskrivning af ejendom	<u>14.896.000</u>	<u>14.896.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	3.018.896	2.904.009
Afdrag lån	114.574	114.886
	<u>3.133.470</u>	<u>3.018.896</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>19.710.270</u>	<u>19.595.696</u>
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	922.853	982.866
Årets henlæggelse	70.000	85.000
Taget fra henlæggelse	42.463	147.415
Årets overskud	317	2.402
	<u>950.707</u>	<u>922.853</u>
Andre reserver	<u>950.707</u>	<u>922.853</u>
Egenkapital i alt	<u>20.660.976</u>	<u>20.518.549</u>

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	174.948	175.000	174.948
Fællesudgifter opr. indskud	193.128	193.100	196.632
Fællesudgifter ligeligt fordelt	177.984	177.900	164.808
	546.060	546.000	536.388
Note 2. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat og renovation	155.449	155.500	142.852
Forsikringer	29.043	29.100	17.845
	184.492	184.600	160.696
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Grundejerforening/ejerlaug	54.000	54.000	54.000
	54.000	54.000	54.000
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	70.000	0
Selvrisiko	0	0	10.473
Vvs	2.185	0	5.550
Murer	22.044	0	0
Tømrer	11.484	0	5.711
Maler	0	0	117.368
Kloak/faldstammer	0	0	4.413
Fællesarealer	6.750	0	3.900
	42.463	70.000	147.415
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	4.450	4.200	3.975
Administrationshonorar	35.514	35.600	34.479
Betalingservicegebyr (MPS)	1.876	1.500	1.378
Kontorhold, gebyrer	6.148	4.000	3.957
Administrationsomkostninger	47.987	45.300	43.789
Rådgivende ingeniør	590	600	0
Kontingenter	3.996	4.000	3.888
Generalforsamling, møder, arrangementer	7.030	6.000	5.985
Blomster, gaver	0	500	408
Kørsel	577	0	0
Foreningsomkostninger	12.193	11.100	10.281
	60.181	56.400	54.070
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	29.618	30.000	30.873
Prioritetsbidrag	27.617	30.000	28.787
Øvrige renteudgifter	5.262	6.000	5.673
	62.497	66.000	65.333

Noter til balance pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Note 7. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>8.404.000</u>	<u>8.404.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>14.896.000</u>	<u>14.896.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>23.300.000</u>	<u>23.300.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	<u>23.300.000</u>	<u>23.300.000</u>

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	259.726	228.552
Nykredit Bank 8117 2631398	<u>715.990</u>	<u>719.111</u>
	<u>975.716</u>	<u>947.663</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 9. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
DLRkredit opr. kr. 3.840.000	57.235	114.574	2.619.709	3.610.540	3.725.114
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>3.610.540</u>	<u>3.725.114</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-990.831	-223.132
Prioritetsgæld i alt	57.235	114.574	2.619.709	2.619.709	3.501.982

	2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	115.498	114.574
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>3.495.042</u>	<u>3.610.540</u>
	3.610.540	3.725.114
Restgæld efter 5 år, afrundet	3.023.654	3.142.925

Informationer om indregnede lån:

DLRkredit opr. kr. 3.840.000

Kontantlån 0,50%, rente 0,8044%, restløbetid 28 år, med afdrag.

Note 10. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	4.200	4.000
	<u>4.200</u>	<u>4.000</u>

Note 11. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 3.840.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 23.300.000.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 5.971.001, jf. §160 i love om almene boliger og oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.370.165 pr. forsikringsår og kr. 592.542 pr. skade.

Noter til balance pr. 31. december 2022

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. Øvrige 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
F1 a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x	

Noter til balance pr. 31. december 2022

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	950.707	557

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (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	45.505	x 12 /	1.707	320
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)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	51	32	83

Noter til balance pr. 31. december 2022

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.315	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.546	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.861	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	12	86	25
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	12	86	25

	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)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	57	67	67

Noter til balancen for 2022

Note 13. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen forslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		19.710.270
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendomsvurdering reg. jf GF 2009	-6.000.000	
Ejendomsvurdering reg. jf GF 2013	2.000.000	
Ejendomsvurdering reg. jf GF 2023	-800.000	-4.800.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.610.540	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.619.709</u>	<u>990.831</u>
Reguleret egenkapital		<u>15.901.100</u>
Reguleret egenkapital	<u>15.901.100</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>1.680.800</u>	<u>9.4604</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering
7	83.600	790.892
11	99.600	942.259
18	1.680.800	15.901.100

Bilag til note 13

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Søbakken 50	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 52	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 54	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 56	82 m ²	83.600	790.892
Søbakken 58	82 m ²	83.600	790.892
Søbakken 60	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 78	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 80	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 82	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 86	82 m ²	83.600	790.892
Søbakken 88	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 90	82 m ²	83.600	790.892
Søbakken 92	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 94	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 96	82 m ²	83.600	790.892
Søbakken 98	103 m ²	99.600	942.259
Søbakken 100	82 m ²	83.600	790.892
Søbakken 102	82 m ²	83.600	790.892
	1.707 m²	1.680.800	15.901.100

Irene Tilm

Navnet returneret af dansk NemID var:
Irene Tilm Nielsen
Administrator
ID: 1233585845791
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 18:36:31
Underskrevet med NemID

NEM ID

Otto Louis Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Otto Louis Pedersen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Søbakken II (22-274)
ID: 2904ab3f-25c2-4a75-8e44-5589ede02f85
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 11:04:10
Underskrevet med MitID

Mit 

Keld Ringgaard Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Keld Ringgaard Sørensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Søbakken II (22-274)
ID: 94664bf9-7660-491b-b2b8-ed543b428990
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 11:48:50
Underskrevet med MitID

Mit 

Bodil Barrett

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bodil Barrett
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Søbakken II (22-274)
ID: 659e27a0-7511-469e-a896-7b136b120297
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 09:29:28
Underskrevet med MitID

Mit 

Hans Peter Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
ID: 4c0a2ad9-7778-4c55-853f-648d60e4cd9b
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2023 kl.: 12:48:44
Underskrevet med MitID

Mit 