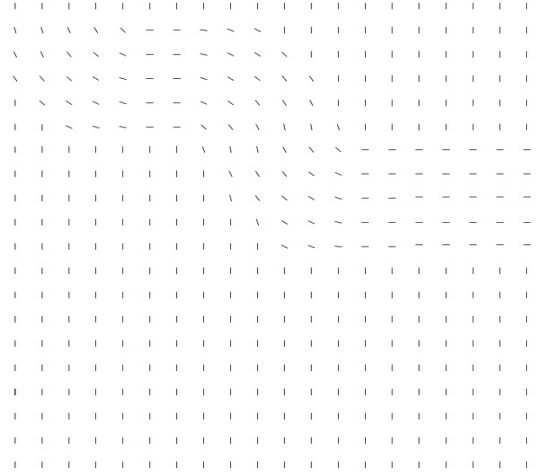


A/B Søbakken II
Søbakken 50-60 og 78-102
8800 Viborg
CVR-nr. 32 37 56 85



Årsrapport 2023

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 Viborg markjorder 613n m.fl.
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 : Søren Møller Kragh
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 8. april 2024

Bestyrelsen:

Otto Louis Pedersen, formand

Bodil Barrett

Keld Ringgaard Sørensen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 8. april 2024

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Søren Møller Kragh

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 2023 til 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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.

Aalborg, den 8. april 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

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 sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -14.896.000 samt egenkapitalen med kr. -14.896.000. Sammenligningstallene er ikke ændret.

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 indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 indeklån, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 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.

"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 § 31 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	549.216	564.200	546.060
Indtægter i alt		549.216	564.200	546.060
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	187.708	187.800	184.492
Renholdelse og udenomsarealer	3	54.000	54.000	54.000
Vedligeholdelse, løbende	4	101.133	70.000	42.463
Administrations- og foreningsomkostninger	5	79.263	77.400	60.181
Omkostninger i alt		422.104	389.200	341.136
Resultat før finansielle poster		127.112	175.000	204.924
Finansielle indtægter	6	1.057	0	0
Finansielle omkostninger	7	55.448	59.500	62.497
Finansielle poster netto		54.391	59.500	62.497
Årets resultat		72.720	115.500	142.428
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		70.000	0	70.000
Anvendt fra henlæggelse		101.133	0	42.463
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		103.853	115.500	114.891
Disponeret i alt		72.720	115.500	142.428
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		72.720	115.500	142.428
Betalte prioritetsafdrag		-115.498	-115.500	-114.574
Likviditetsresultat i alt		-42.778	0	27.853

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	8.404.000	23.300.000
Materielle anlægsaktiver		8.404.000	23.300.000
Anlægsaktiver		8.404.000	23.300.000
Likvide beholdninger	9	937.738	975.716
Omsætningsaktiver		937.738	975.716
Aktiver		9.341.738	24.275.716

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.680.800	1.680.800
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	14.896.000
Overført resultat m.v.		3.237.323	3.133.470
		4.918.123	19.710.270
Andre reserver			
Vedligeholdelsesfond		919.574	950.707
Andre reserver		919.574	950.707
		5.837.697	20.660.976
Egenkapital og reserver			
Prioritetsgæld	10	3.378.611	3.495.042
Langfristede gældsforpligtelser		3.378.611	3.495.042
Prioritetsgæld	10	116.430	115.498
Øvrig gæld	11	9.000	4.200
Kortfristede gældsforpligtelser		125.430	119.698
		3.504.041	3.614.740
Gældsforpligtelser		3.504.041	3.614.740
		9.341.738	24.275.716
Passiver		9.341.738	24.275.716
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud	<u>1.680.800</u>	<u>1.680.800</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	14.896.000	14.896.000
Årets regulering	<u>-14.896.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>14.896.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	3.133.470	3.018.896
Afdrag lån	115.498	114.574
Rest af årets resultat	<u>-11.645</u>	<u>0</u>
	<u>3.237.323</u>	<u>3.133.470</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.918.123</u>	<u>19.710.270</u>
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	950.707	922.853
Årets henlæggelse	70.000	70.000
Taget fra henlæggelse	101.133	42.463
Årets bevægelse	<u>0</u>	<u>317</u>
	<u>919.574</u>	<u>950.707</u>
Andre reserver	<u>919.574</u>	<u>950.707</u>
Egenkapital i alt	<u>5.837.697</u>	<u>20.660.976</u>

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	174.948	175.000	174.948
Fællesudgifter opr. Indskud	196.284	196.300	193.128
Fællesudgifter ligeligt fordelt	177.984	192.900	177.984
	549.216	564.200	546.060
Note 2. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat og renovation	155.123	155.200	155.449
Forsikringer	32.585	32.600	29.043
	187.708	187.800	184.492
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
Vvs	44.920	0	2.185
Murer	8.002	0	22.044
Tømrer	48.212	0	11.484
Fællesarealer	0	0	6.750
	101.133	70.000	42.463
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	9.550	4.500	4.450
Administrationshonorar	36.579	36.600	35.514
Betalingservicegebyr (MPS)	3.086	3.200	1.876
Kontorhold, gebyrer	7.547	7.000	6.148
Administrationsomkostninger	56.762	51.300	47.987
Rådgivende ingeniør	0	0	590
Kontingenter	4.576	4.100	3.996
Generalforsamling, møder, arrangementer	17.925	22.000	7.030
Kørsel	0	0	577
Foreningsomkostninger	22.501	26.100	12.193
	79.263	77.400	60.181
Note 6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	1.057	0	0
	1.057	0	0
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	28.694	29.500	29.618
Prioritetsbidrag	26.755	30.000	27.617
Øvrige renteudgifter	0	0	5.262
	55.448	59.500	62.497

Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>8.404.000</u>	<u>8.404.000</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	14.896.000	14.896.000
Årets regulering	<u>-14.896.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	0	14.896.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>8.404.000</u>	<u>23.300.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>23.300.000</u>	<u>23.300.000</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank drift 8491 4910094594	220.908	259.726
Nykredit Bank 8117 2631398	<u>716.830</u>	<u>715.990</u>
	<u>937.738</u>	<u>975.716</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
DLRkredit opr. kr. 3.840.000	55.448	115.498	2.707.581	3.495.041	3.610.540
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>3.495.041</u>	<u>3.610.540</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-787.460	-990.831
Prioritetsgæld i alt	55.448	115.498	2.707.581	2.707.581	2.619.709

2023
kr. 2022
kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	116.430	115.498
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.378.611	3.495.042
	<u>3.495.041</u>	<u>3.610.540</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	2.903.420	3.023.654

Informationer om indregnede lån:

DLRkredit opr. kr. 3.840.000

Kontantlån 0,50 %, rente 0,8044 %, retløbetid 27 år, med afdrag

Note 11. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	9.000	4.200
	<u>9.000</u>	<u>4.200</u>

Note 12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på tkr. 3.840, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør tkr. 8.404.

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, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Feltnr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Fit. nr. E1 og E2.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.428.300 pr. forsikringsår og kr. 607.075 pr. skade.

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 13. 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
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 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 2023

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	919.574	539

	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	45.768	x 12 /	1.707	322
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)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	32	83	43

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	9.374	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.503	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	10.877	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	86	25	59
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	86	25	59

	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)	58

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	67	67	68

Noter til balancen for 2023

Note 14. 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		4.918.123
<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	
Ejendomsvurdering reg. Jf. GF 2024	200.000	-4.600.000
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	23.300.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>8.404.000</u>	14.896.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.495.041	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.707.581</u>	<u>787.460</u>
Reguleret egenkapital		<u>16.001.583</u>
Reguleret egenkapital	<u>16.001.583</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>1.680.800</u>	<u>9.5202</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering
7	83.600	795.890
11	99.600	948.214
18	1.680.800	16.001.583

Bilag til note 14

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Søbakken 50	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 52	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 54	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 56	82 m ²	83.600	795.890
Søbakken 58	82 m ²	83.600	795.890
Søbakken 60	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 78	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 80	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 82	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 86	82 m ²	83.600	795.890
Søbakken 88	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 90	82 m ²	83.600	795.890
Søbakken 92	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 94	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 96	82 m ²	83.600	795.890
Søbakken 98	103 m ²	99.600	948.214
Søbakken 100	82 m ²	83.600	795.890
Søbakken 102	82 m ²	83.600	795.890
	1.707 m²	1.680.800	16.001.583

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: 09-04-2024 kl.: 17:09:35
Underskrevet med MitID



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: 09-04-2024 kl.: 14:50:03
Underskrevet med MitID



Søren Kragh

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Møller Kragh
Administrator
ID: fbcc8481-2558-49cc-8e07-2a0bbdc2b910
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 13:48:19
Underskrevet med MitID



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: 09-04-2024 kl.: 15:22:57
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 17:27:47
Underskrevet med MitID

