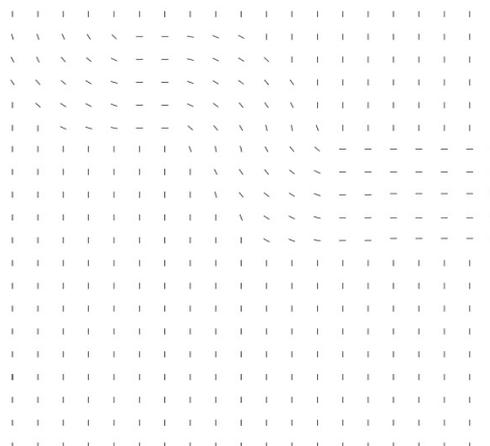




A/B Søbakken II
Søbakken 50-60 og 78-102
8800 Viborg
CVR-nr. 32 37 56 85



Årsrapport 2024

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	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:	GF Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S Viborg afdeling

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. marts 2025

Bestyrelsen:

Otto Louis Pedersen, formand

Bodil Barrett

Keld Ringgaard Sørensen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 28. marts 2025

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 2024 til 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 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

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 28. marts 2025

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 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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 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.

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

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 15.

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 årsregnskabet 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 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	551.616	551.800	549.216
Indtægter i alt		551.616	551.800	549.216
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	199.053	198.900	187.708
Bidrag til grundejerforening	3	54.000	54.000	54.000
Vedligeholdelse, løbende	4	22.670	80.000	101.133
Administrations- og foreningsomkostninge	5	68.350	70.800	79.263
Omkostninger i alt		344.073	403.700	422.104
Resultat før finansielle poster		207.543	148.100	127.112
Finansielle indtægter	6	22.589	22.000	1.057
Finansielle omkostninger	7	53.648	53.600	55.448
Finansielle poster netto		31.058	31.600	54.391
Årets resultat		176.485	116.500	72.720
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, henlæggelse		80.000	0	70.000
Anvendt fra reserve, henlæggelse		22.670	0	101.133
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		119.155	116.500	103.853
Disponeret i alt		176.485	116.500	72.720
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		176.485	116.500	72.720
Betalte prioritetsafdrag		-116.430	-116.500	-115.498
Likviditetsresultat i alt		60.054	0	-42.778

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	<u>8.404.000</u>	<u>8.404.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.404.000</u>	<u>8.404.000</u>
Anlægsaktiver		<u>8.404.000</u>	<u>8.404.000</u>
Andre tilgodehavender	9	<u>22.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>22.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	10	<u>975.792</u>	<u>937.738</u>
Omsætningsaktiver		<u>997.792</u>	<u>937.738</u>
Aktiver		<u>9.401.792</u>	<u>9.341.738</u>

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		1.680.800	1.680.800
Overført resultat m.v.		3.353.753	3.237.323
		5.034.553	4.918.123
Andre reserver			
Vedligeholdelsesfond		979.628	919.574
Andre reserver		979.628	919.574
Egenkapital og reserver		6.014.181	5.837.697
Prioritetsgæld	11	3.261.241	3.378.611
Langfristede gældsforpligtelser		3.261.241	3.378.611
Prioritetsgæld	11	117.370	116.430
Øvrig gæld	12	9.000	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser		126.370	125.430
Gældsforpligtelser		3.387.611	3.504.041
Passiver		9.401.792	9.341.738
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	<u>1.680.800</u>	<u>1.680.800</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	0	14.896.000
Årets regulering	<u>0</u>	<u>-14.896.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	3.237.323	3.133.470
Afdrag lån	116.430	115.498
Rest af årets resultat	<u>0</u>	<u>-11.645</u>
	<u>3.353.753</u>	<u>3.237.323</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>5.034.553</u>	<u>4.918.123</u>
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	919.574	950.707
Årets henlæggelse	80.000	70.000
Anvendt fra henlæggelse	22.670	101.133
Rest af årets resultat	<u>2.724</u>	<u>0</u>
	<u>979.628</u>	<u>919.574</u>
Andre reserver	<u>979.628</u>	<u>919.574</u>
Egenkapital i alt	<u>6.014.181</u>	<u>5.837.697</u>

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	170.100	170.100	174.948
Fællesudgifter opr. indskud	212.820	212.900	196.284
Fællesudgifter ligeligt fordelt	168.696	168.800	177.984
	<u>551.616</u>	<u>551.800</u>	<u>549.216</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	160.391	160.200	155.123
Forsikringer	38.662	38.700	32.585
	<u>199.053</u>	<u>198.900</u>	<u>187.708</u>
Note 3. Bidrag til grundejerforening			
Grundejerforening/ejerlaug	54.000	54.000	54.000
	<u>54.000</u>	<u>54.000</u>	<u>54.000</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	80.000	0
Vvs	7.282	0	44.920
Murer	0	0	8.002
Tømrer	11.634	0	48.212
Fællesarealer	3.754	0	0
	<u>22.670</u>	<u>80.000</u>	<u>101.133</u>
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	9.000	9.000	9.550
Administrationshonorar	38.043	38.100	36.579
Betalingservicegebyr (MPS)	3.792	4.000	3.086
Kontorhold, gebyrer	6.582	8.000	7.547
Administrationsomkostninger	<u>57.417</u>	<u>59.100</u>	<u>56.762</u>
Kontingenter	4.756	4.700	4.576
Generalforsamling, møder, arrangementer	6.177	7.000	17.925
Foreningsomkostninger	<u>10.933</u>	<u>11.700</u>	<u>22.501</u>
	<u>68.350</u>	<u>70.800</u>	<u>79.263</u>
Note 6. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	22.589	22.000	1.057
	<u>22.589</u>	<u>22.000</u>	<u>1.057</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	27.762	27.600	28.694
Prioritetsbidrag	25.886	26.000	26.755
	<u>53.648</u>	<u>53.600</u>	<u>55.448</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	8.404.000	8.404.000
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	0	14.896.000
Årets regulering	0	-14.896.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	8.404.000	8.404.000
Seneste offentlige vurdering	23.300.000	23.300.000
Note 9. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	22.000	0
	22.000	0
Note 10. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank drift 8491-4910094594	258.955	220.908
Nykredit Bank 8117-0002631398	1.837	716.830
Nykredit Bank 8117-0002630790	715.000	0
	975.792	937.738

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
DLRkredit opr. kr. 3.840.000	53.648	116.430	2.689.675	3.378.611	3.495.041
Pantebrevsrestgæld				<u>3.378.611</u>	<u>3.495.041</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-688.936	-787.460
Prioritetsgæld i alt	53.648	116.430	2.689.675	<u>2.689.675</u>	<u>2.707.581</u>

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	117.370	116.430
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>3.261.241</u>	<u>3.378.611</u>
	<u>3.378.611</u>	<u>3.495.041</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	2.782.217	2.903.420

Informationer om indregnede lån:

DLRkredit opr. kr. 3.840.000

Kontantlån 0,50 %, rente 0,80 %, restløbetid 26 år, lånet afdrages.

Note 12. Øvrig gæld

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

Note 13. 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. 8.404.000.

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, 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, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 14. 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.			

		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

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	28.448.778	16.666

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.079.628	2.390

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	14

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	45.968	x 12 /	1.707	323
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)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	83	43	103

Noter til balance pr. 31. december 2024

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.280	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.400	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.680	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	59	13
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	25	59	13

	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)	60

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	67	68	68

Noter til balancen for 2024

Note 15. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		5.034.553
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	28.448.778	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>8.404.000</u>	20.044.778
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.378.611	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.689.675</u>	688.936
 Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Reserveret til fald i værdi i ejendom, jf. GF 2009	-6.000.000	
Reserveret til fald i værdi i ejendom, jf. GF 2013	2.000.000	
Reserveret til fald i værdi i ejendom, jf. GF 2023	-800.000	
Reserveret til fald i værdi i ejendom, jf. GF 2024	200.000	
Reserveret til fald i værdi i ejendom, jf. GF 2025	1.500.000	<u>-3.100.000</u>
Reguleret egenkapital		<u>22.668.267</u>
Reguleret egenkapital	<u>22.668.267</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.680.800	<u>13,4866</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2024 svarende til kr. $23.300.000/98,2*119,9 =$ kr. 28.448.778.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	(indekseret) Offentlig vurdering
7	83.600	1.127.479
11	99.600	1.343.265
<u>18</u>	<u>1.680.800</u>	<u>22.668.267</u>

Bilag til note 15

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Søbakken 50	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 52	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 54	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 56	82 m ²	83.600	1.127.479
Søbakken 58	82 m ²	83.600	1.127.479
Søbakken 60	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 78	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 80	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 82	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 86	82 m ²	83.600	1.127.479
Søbakken 88	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 90	82 m ²	83.600	1.127.479
Søbakken 92	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 94	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 96	82 m ²	83.600	1.127.479
Søbakken 98	103 m ²	99.600	1.343.265
Søbakken 100	82 m ²	83.600	1.127.479
Søbakken 102	82 m ²	83.600	1.127.479
	1.707 m²	1.680.800	22.668.267

List of Signatures

Årsrapport 2024.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Søren Møller Kragh	Administrator	MitID	2025-04-02 15:23
Otto Louis Pedersen	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Søbakken II (22-274)	MitID	2025-04-02 16:45
Bodil Barrett	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Søbakken II (22-274)	MitID	2025-04-02 15:35
Keld Ringgaard Sørensen	Næstformand På vegne af A/B Søbakken II (22-274)	MitID	2025-04-04 10:11
Henrik Hougaard	Statsautoriseret revisor	MitID	2025-04-04 10:19



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 2065655c-defa-4df2-b945-1e1535066630