

Andelsboligforeningen Søbakken III

Søbakken 72
8800 Viborg

CVR-nr. 33 54 37 86

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 10/4 2024



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Bestyrelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Søbakken III
Søbakken 72 – 76 og 104 - 132
8800 Viborg

Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemsted: Viborg

Bestyrelse

Jørgen E. Olesen, formand
John Ryttergaard Duch, næstformand
Ingelise Lund
Hanne Elisabeth Andersen

Regnskabsfører

Jørgen E. Olesen

Revisor

Talrig I/S
Fabrikvej 11
8800 Viborg

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Sct. Mathiasgade 34
8800 Viborg

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Søbakken III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5. marts 2024


Bestyrelsen



Jørgen E. Olesen
Formand



John Ryttergaard Duch
Næstformand



Ingelise Lund



Hanne Elisabeth Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søbakken III

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søbakken III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som foreningen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere foreningen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er foreningens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, foreningen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Viborg, den 5. marts 2024

Talrig I/S

CVR-nr. 38 00 10 27

Ulrik Balleby Møldambjærg
Revisor, HD

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søbakken III er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

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 regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

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 seneste offentlige ejendoms-vurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.4 indgår det reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Kreditforeningslånet, der er et fastforrentet 0,5% lån, er optaget til den indeksregulerede kursværdi ifølge opgørelse modtaget fra kreditforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 8, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §14. Vedtægterne bestemmer i §14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det er den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Boligafgift		154.363	174.629
Bidrag til fællesomkostninger		243.856	237.336
Bidrag til reservefond		50.000	59.400
Gebyr, boligsalg og adkomst		0	4.000
Indtægter i alt		<u>448.219</u>	<u>475.365</u>
Ejendomsskat		92.283	92.283
Renovation		63.346	63.676
Forsikring		77.800	58.262
Grundejerforeningskontingent		54.000	54.000
Vedligeholdelse		37.001	98.271
Administrationsomkostninger	1	13.111	7.697
Øvrige foreningsomkostninger	2	8.324	9.494
Omkostninger i alt		<u>345.865</u>	<u>383.683</u>
Resultat før finansielle poster		102.354	91.682
Finansielle indtægter		316	0
Finansielle omkostninger	3	-30.280	-36.330
Årets resultat		<u><u>72.390</u></u>	<u><u>55.352</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reservefond		50.000	59.400
Anvendt fra reservefond		-37.001	-98.271
Overført resultat til reservefond		-714	24.750
Overført resultat m.v. (afdrag på lån)		60.105	69.473
Disponeret i alt		<u><u>72.390</u></u>	<u><u>55.352</u></u>
Likviditetsresultat			
Årets resultat		72.390	55.352
Betalte prioritetsafdrag		-60.105	-69.473
Disponeret i alt		<u><u>12.285</u></u>	<u><u>-14.121</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejendommen, matr. nr. 613 o, 1. oktober 2015		23.600.000	23.600.000
Anlægsaktiver i alt		23.600.000	23.600.000
Likvide beholdninger	4	364.057	351.772
Omsætningsaktiver i alt		364.057	351.772
Aktiver i alt		23.964.057	23.951.772

Passiver

Andelsindskud		1.680.800	1.680.800
Overført resultat m.v.		19.074.558	19.014.453
Andelsboligforeningens egenkapital		20.755.358	20.695.253
Hensættelse til reservefond		1.802.693	1.899.589
Egenkapital i alt		22.558.051	22.594.842
Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	5	1.406.006	1.356.930
Gældsforpligtelser i alt		1.406.006	1.356.930
Passiver i alt		23.964.057	23.951.772

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.	6
Nøgleoplysninger	7
Beregning af andelsværdi	8
Oplysninger om vedligeholdelsesplan	9

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
Andelsindskud		
7 boliger á 83.600	585.200	585.200
11 boliger á 99.600	1.095.600	1.095.600
I alt	1.680.800	1.680.800
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	19.014.453	18.829.551
Ændring i kursværdi, realkreditgæld	-109.181	418.438
Årets kurstab og låneomkostninger	0	115.429
Overført til / fra reservefond	109.181	-418.438
Årets resultat	60.105	69.473
I alt	19.074.558	19.014.453
Egenkapital før andre reserver	20.755.358	20.695.253
Hensættelse til reservefond		
Saldo primo	1.899.589	1.495.272
Overført til / fra egenkapital	-109.181	418.438
Årets hensættelse	50.000	59.400
Anvendt i året	-37.001	-98.271
Årets resultat	-714	24.750
I alt	1.802.693	1.899.589
Egenkapital i alt	22.558.051	22.594.842

Noter

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
1 Administrationsomkostninger			
Revisorhonorar		7.250	3.313
Porto og bankgebyrer		5.861	4.384
I alt		<u>13.111</u>	<u>7.697</u>
2 Øvrige foreningsomkostninger			
Gaver		0	1.260
Kontorartikler mv.		800	0
Møder og generalforsamling		3.348	4.238
Medlemskab, Andelsboligforeningen Fællesrepr.		4.176	3.996
I alt		<u>8.324</u>	<u>9.494</u>
3 Finansielle omkostninger			
Foreningens ydelse er i regnskabsåret forudsat forlods at dække afdrag på lånet, dernæst til delvis dækning af renter og bidrag.			
Prioritetsrenter og bidrag		30.280	36.330
Afdrag		60.105	69.473
I alt		<u>90.385</u>	<u>105.803</u>
4 Likvide beholdninger			
	Rente indest. <u>% p.a.</u>		
Arbejdernes Landsbank, konto 53500531872	0,75	364.057	339.000
Arbejdernes Landsbank, konto 53500243575	0,00	0	12.772
I alt		<u>364.057</u>	<u>351.772</u>

Noter

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
5 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter			
	<u>Renter og bidrag</u>		
Realkredit Danmark	30.280	1.804.700	1.864.805
Årets afdrag	60.105 kr.		
Rente	0,50%		
Kurs	69,47		
Restløbetid	26 år og 8 måneder		
		<u>-398.694</u>	<u>-507.875</u>
I alt	<u>30.280</u>	<u>1.406.006</u>	<u>1.356.930</u>

6 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.805, er der givet pant i grunde og bygninge hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 23.600.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 7 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 5.451.848, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter

7 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A 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:

	<u>BBR Areal Antal</u>	<u>BBR Areal m2</u>
B1 Andelsboliger	18	1.707
B2 Erhvervssandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål	0	0
B6 I alt	<u>18</u>	<u>1.707</u>

	<u>Boligernes areal (BBR)</u>	<u>Boligernes areal (anden kilde)</u>	<u>Oprindeligt indskud</u>
C1 Hvilket fordelingstal benyttes til opgørelsen af andelsværdien?			x
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften			x
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her		Udgifter til realkreditydelser, ejendomsskat og vedligeholdelse fordeles efter indskud. Øvrige udgifter fordeles pr. bolig.	

	<u>År</u>
D1 Foreningens stiftelsesår	1984
D2 Ejendommens opførelsesår	1984

Noter

7 Nøgleoplysninger, fortsat

	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x	
E2			
	<u>Anskaffelses- prisen</u>	<u>Valuar- vurdering</u>	<u>Offentlig vurdering</u>
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x
Forklaring på udregning		<u>Anvendt værdi pr. 31/12 2023</u>	<u>Ejendoms- værdi (F2) delt med m2 ultimo (B6) kr. pr. m2</u>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		23.600.000	13.825
Forklaring på udregning		<u>Anvendt værdi pr. 31/12 2023</u>	<u>Andre reserver (F3) delt med m2 ultimo (B6) kr. pr. m2</u>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		1.802.693	1.056

Noter

7 Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning	Andre reserver værdi (F3) delt ejendomsværdi (F2) <u>i %</u>
-------------------------	--

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi		8
--	--	---

	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1 Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	x	
G2 Er foreningens ejendom påtage 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)			<u>kr. pr. m2</u>
H1 Boligafgift	37.352	x 12 /	1.707	263
H2 Erhvervelejeindtægter	0	x 12 /	1.707	0
H3 Boliglejeindtægter	0	x 12 /	1.707	0
			<u>Ja</u>	<u>Nej</u>

Forklaring på udregning	<u>Årets resultat divideret med det samlede areal på balancedagen (B1+B2)</u>		
	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
J Årets resultat (før afdrag) pr. andels-m2 (sidste tre år)	73	32	42

Noter

7 Nøgleoplysninger, fortsat

	<u>Kr. pr. m2</u>	<u>Forklaring på udregning</u>		
K1 Andelsværdi	12.159	Andelsværdi på balance- dagen (note 21) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
K2 Gæld - omsætningsaktiver	610	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætnings- aktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
K3 Teknisk andelsværdi	12.769	K1+K2		
	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	0	0	0	
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	7	58	22	
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>7</u>	<u>58</u>	<u>22</u>	
Forklaring på udregning	<u>Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæs- sige værdi (jf. balancen) i %</u>			
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige vær	94			

Noter

7 Nøgleoplysninger, fortsat

Forklaring på udregning	2021	2022	2023
	<u>kr. pr. m2</u>	<u>kr. pr. m2</u>	<u>kr. pr. m2</u>
R Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	42	41	35

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	<u>Kr. pr. m2</u>	<u>Kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	13.825	13.825
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktive	610	610
Foreslået andelsværdi	12.159	12.159
Reserver uden for andelsværdien	1.056	1.056
		kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2		263
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger+finansielle poster netto+afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		58
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		21
		<u>100</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>100</u>

Noter

8 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2. litra b (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.

Foreningens egenkapital før andre reserver		20.755.358
Korrektion i henhold til andelsboligloven:		
Prioritetsgæld inkl. renteswap, regnskabsmæssig værdi	1.406.006	
Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi	<u>-1.406.006</u>	<u>0</u>
		<u><u>20.755.358</u></u>

Ejendommen er indregnet til seneste ejendomsvurdering pr. 31. december 2023.

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>20.755.358</u>	1.234,85
	1.680.800	

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 12/4 2023 og gældende på balancedagen). 1.220,27

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

	<u>Oprindeligt indskud</u>	<u>Andelsværdi pr. 31/12 2023</u>
82 m2 (7 stk. ejerandele á 4,97382%)	83.600	1.032.335
103 m2 (11 stk. ejerandele á 5,92574%)	99.600	1.229.911
		<u>kr.</u>

9 Oplysninger om vedligeholdelsesplan

Historie:

2003 - nyt varmeanlæg	831.651
2009 - nye døre og vinduer samt nyt tagbeklædning og tagrender	2.573.434
2010 - renovering af carporte	260.539
2011 - maling af carporte (arbejdet udført af andelshavere)	18.139
2022 - nye vinduesbremser samt fugearbejde	62.180

Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan og udgifter de næste 10 år forventes at kunne afholdes af reservefonden.

Ansvars- og besvigelsesforsikring er tegnet hos "Topdanmark"

Forsikringssummen for bestyrelsens ansvars- og besvigelsesforsikring udgør op til 500.000 kr. pr. år