

## **Andelsboligforeningen Søbakken III**

Søbakken 72  
8800 Viborg

**CVR-nr. 33 54 37 86**

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 14. 2025

dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                 | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| Foreningsoplysninger                            | 3    |
| Bestyrelsespåtegning                            | 4    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 5    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6    |
| Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2024 | 9    |
| Balance pr. 31. december 2024                   | 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  
Anders Hansen  
Hanne Elisabeth Andersen

### Regnskabsfører

Jørgen E. Olesen

### Revisor

Talrig Partnerselskab  
Fabrikvej 11  
8800 Viborg

### Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank  
Vestervangsvej 4A, 1. sal  
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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 10. februar 2025

### Bestyrelsen



Jørgen E. Olesen  
Formand



John Ryttergaard Duch  
Næstformand



Anders Hansen



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 2024 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 revisors 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 10. februar 2025

Talrig Partnerselskab

CVR-nr. 45 15 79 38

  
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.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Foreningen har valgt at ændre regnskabspraksis omkring indregning af foreningens ejendom efter den seneste ændring af Andelsboliglovens § 5, stk. 2 fra den offentlige ejendomsvurdering (iht. litra c) til den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering (iht. litra d).

Udover ovenstående er 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 den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. 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 den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering ("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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 30.3 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.

### **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 8. 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 2024 - 31. december 2024

|                                         | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|-----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Boligafgift                             |      | 157.134        | 154.363        |
| Bidrag til fællesomkostninger           |      | 237.789        | 243.856        |
| Bidrag til reservefond                  |      | 100.000        | 50.000         |
| Gebyr, boligsalg og adkomst             |      | 4.000          | 0              |
| <b>Indtægter i alt</b>                  |      | <b>498.923</b> | <b>448.219</b> |
| Ejendomsskat                            |      | 84.686         | 92.283         |
| Renovation                              |      | 66.688         | 63.346         |
| Forsikring                              |      | 19.715         | 77.800         |
| Grundejerforeningskontingent            |      | 54.000         | 54.000         |
| Vedligeholdelse                         |      | 157.386        | 37.001         |
| Administrationsomkostninger             | 1    | 14.142         | 13.111         |
| Øvrige foreningsomkostninger            | 2    | 9.645          | 8.324          |
| <b>Omkostninger i alt</b>               |      | <b>406.262</b> | <b>345.865</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>  |      | <b>92.661</b>  | <b>102.354</b> |
| Finansielle indtægter                   |      | 2.058          | 316            |
| Finansielle omkostninger                | 3    | -29.289        | -30.280        |
| <b>Årets resultat</b>                   |      | <b>65.430</b>  | <b>72.390</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |      |                |                |
| Overført til reservefond                |      | 100.000        | 50.000         |
| Anvendt fra reservefond                 |      | -157.386       | -37.001        |
| Overført resultat til reservefond       |      | 62.202         | -714           |
| Overført resultat m.v. (afdrag på lån)  |      | 60.614         | 60.105         |
| <b>Disponeret i alt</b>                 |      | <b>65.430</b>  | <b>72.390</b>  |
| <b>Likviditetsresultat</b>              |      |                |                |
| Årets resultat                          |      | 65.430         | 72.390         |
| Betalte prioritetsafdrag                |      | -60.614        | -60.105        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 |      | <b>4.816</b>   | <b>12.285</b>  |

## Balance pr. 31. december 2024

### Aktiver

|                                            | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Ejendommen, Viborg Markjorder, 0613ø m.fl. |      | 28.815.071        | 23.600.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                 |      | <b>28.815.071</b> | <b>23.600.000</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                | 4    | <b>368.873</b>    | <b>364.057</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>             |      | <b>368.873</b>    | <b>364.057</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                       |      | <b>29.183.944</b> | <b>23.964.057</b> |

### Passiver

|                                                  |   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud                                    |   | 1.680.800         | 1.680.800         |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom   |   | 5.215.071         | 0                 |
| Overført resultat m.v.                           |   | 18.135.172        | 19.074.558        |
| <b>Andelsboligforeningens egenkapital</b>        |   | <b>25.031.043</b> | <b>20.755.358</b> |
| Hensættelse til reservefond                      |   | 2.771.550         | 1.802.693         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                         |   | <b>27.802.593</b> | <b>22.558.051</b> |
| Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter    | 5 | 1.381.351         | 1.406.006         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                  |   | <b>1.381.351</b>  | <b>1.406.006</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                            |   | <b>29.183.944</b> | <b>23.964.057</b> |
| Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. | 6 |                   |                   |
| Nøgleoplysninger                                 | 7 |                   |                   |
| Beregning af andelsværdi                         | 8 |                   |                   |
| Oplysninger om vedligeholdelsesplan              | 9 |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                                       | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | kr.               | kr.               |
| <b>Andelsindskud</b>                                  |                   |                   |
| 7 boliger á 83.600                                    | 585.200           | 585.200           |
| 11 boliger á 99.600                                   | 1.095.600         | 1.095.600         |
| <b>I alt</b>                                          | <b>1.680.800</b>  | <b>1.680.800</b>  |
| <b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b> |                   |                   |
| Årets regulering                                      | 5.215.071         | 0                 |
| <b>I alt</b>                                          | <b>5.215.071</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                         |                   |                   |
| Saldo primo                                           | 19.074.558        | 19.014.453        |
| Ændring i kursværdi, realkreditgæld                   | -35.959           | -109.181          |
| Årets kurstab og låneomkostninger                     | 0                 | 0                 |
| Overført til / fra reservefond                        | 35.959            | 109.181           |
| Ekstraordinær overførsel til reservefond              | -1.000.000        | 0                 |
| Årets resultat                                        | 60.614            | 60.105            |
| <b>I alt</b>                                          | <b>18.135.172</b> | <b>19.074.558</b> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                 | <b>25.031.043</b> | <b>20.755.358</b> |
| <b>Hensættelse til reservefond</b>                    |                   |                   |
| Saldo primo                                           | 1.802.693         | 1.899.589         |
| Overført til / fra egenkapital                        | -35.959           | -109.181          |
| Årets hensættelse                                     | 100.000           | 50.000            |
| Ekstraordinær overførsel til reservefond              | 1.000.000         | 0                 |
| Anvendt i året                                        | -157.386          | -37.001           |
| Årets resultat                                        | 62.202            | -714              |
| <b>I alt</b>                                          | <b>2.771.550</b>  | <b>1.802.693</b>  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                              | <b>27.802.593</b> | <b>22.558.051</b> |

## Noter

|                                                                                                                                  |               | <u>2024</u>           | <u>2023</u>           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                                  |               | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Administrationsomkostninger</b>                                                                                             |               |                       |                       |
| Revisorhonorar                                                                                                                   |               | 7.250                 | 7.250                 |
| Porto og bankgebyrer                                                                                                             |               | 6.892                 | 5.861                 |
| <b>I alt</b>                                                                                                                     |               | <b><u>14.142</u></b>  | <b><u>13.111</u></b>  |
| <br>                                                                                                                             |               |                       |                       |
| <b>2 Øvrige foreningsomkostninger</b>                                                                                            |               |                       |                       |
| Gaver                                                                                                                            |               | 538                   | 0                     |
| Kontorartikler mv.                                                                                                               |               | 505                   | 800                   |
| Møder og generalforsamling                                                                                                       |               | 4.246                 | 3.348                 |
| Medlemskab, Andelsboligforeningen Fællesrepr.                                                                                    |               | 4.356                 | 4.176                 |
| <b>I alt</b>                                                                                                                     |               | <b><u>9.645</u></b>   | <b><u>8.324</u></b>   |
| <br>                                                                                                                             |               |                       |                       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                                                                                                |               |                       |                       |
| Foreningens ydelse er i regnskabsåret forudsat forlods at dække afdrag på lånet, dernæst til delvis dækning af renter og bidrag. |               |                       |                       |
| Prioritetsrenter og bidrag                                                                                                       |               | 29.289                | 30.280                |
| Afdrag                                                                                                                           |               | 60.614                | 60.105                |
| <b>I alt</b>                                                                                                                     |               | <b><u>89.903</u></b>  | <b><u>90.385</u></b>  |
| <br>                                                                                                                             |               |                       |                       |
|                                                                                                                                  | Rente         |                       |                       |
|                                                                                                                                  | indest.       |                       |                       |
|                                                                                                                                  | <u>% p.a.</u> |                       |                       |
| <b>4 Likvide beholdninger</b>                                                                                                    |               |                       |                       |
| Arbejdernes Landsbank, konto 53500531872                                                                                         | 0,125         | 368.873               | 364.057               |
| <b>I alt</b>                                                                                                                     |               | <b><u>368.873</u></b> | <b><u>364.057</u></b> |

Noter

|                                                 |                    | 2024      | 2023      |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------|
|                                                 |                    | kr.       | kr.       |
| 5 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter |                    |           |           |
|                                                 | Renter og bidrag   |           |           |
| Realkredit Danmark                              | 29.289             | 1.744.086 | 1.804.700 |
| Årets afdrag                                    | 60.614 kr.         |           |           |
| Rente                                           | 0,50%              |           |           |
| Kurs                                            | 79,20              |           |           |
| Restløbetid                                     | 25 år og 8 måneder |           |           |
| Kursregulering                                  |                    | -362.735  | -398.694  |
| I alt                                           | 29.289             | 1.381.351 | 1.406.006 |

6 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.744, er der givet pant i grunde og bygninge hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 28.815.

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:

|                    | BBR Areal<br>Antal | BBR Areal<br>m2 |
|--------------------|--------------------|-----------------|
| 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           | 18                 | 1.707           |

  

|                                                                          | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal<br>(anden kilde)                                                                                              | Oprindeligt<br>indskud |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| C1 Hvilket fordelingstal<br>benyttes til opgørelsen<br>af andelsværdien? |                           |                                                                                                                                   | x                      |
| C2 Hvilket fordelingstal<br>benyttes ved opgørelsen<br>af boligafgiften  |                           |                                                                                                                                   | x                      |
| C3 Hvis andet, beskrives<br>fordelingsnøglen her                         |                           | Udgifter til realkreditydelser, ejendomsskat<br>og vedligeholdelse fordeles efter indskud.<br>Øvrige udgifter fordeles pr. bolig. |                        |
|                                                                          | År                        |                                                                                                                                   |                        |
| 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-<br/>prisen</u> | <u>Valuar-<br/>vurdering</u> | <u>Offentlig<br/>vurdering</u> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                                 |                              | x                              |

Forklaring på udregning

|                                                         | <u>Anvendt værdi<br/>pr. 31/12 2024</u> | <u>Ejendoms-<br/>værdi (F2) delt<br/>med m2<br/>ultimo (B6)<br/>kr. pr. m2</u> |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 28.815.071                              | 16.881                                                                         |

Forklaring på udregning

|                                        | <u>Anvendt værdi<br/>pr. 31/12 2024</u> | <u>Andre reserver<br/>(F3) delt<br/>med m2<br/>ultimo (B6)<br/>kr. pr. m2</u> |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver | 2.771.550                               | 1.624                                                                         |

Noter

7 Nøgleoplysninger, fortsat

| Forklaring på udregning                | Andre reserver<br>værdi (F3) delt<br>ejendomsværdi<br>(F2)<br>i % |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi | 10                                                                |

|                                                                                                                                                                   | Ja | Nej |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| 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<br>for tomgang, tab m.v.) ganget med 12<br>og divideret med det samlede areal<br>for andele på balancedagen (B1+B2) |      |   | kr. pr. m2 |     |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|------------|-----|
|                         |                       |                                                                                                                                                          |      |   |            |     |
| H1                      | Boligafgift           | 41.244                                                                                                                                                   | x 12 | / | 1.707      | 290 |
| H2                      | Erhvervelejeindtægter | 0                                                                                                                                                        | x 12 | / | 1.707      | 0   |
| H3                      | Boliglejeindtægter    | 0                                                                                                                                                        | x 12 | / | 1.707      | 0   |
|                         |                       |                                                                                                                                                          |      |   | Ja         | Nej |

| Forklaring på udregning                                     | Årets resultat divideret med det samlede areal på balancedagen (B1+B2) |      |      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------|------|
|                                                             | 2022                                                                   | 2023 | 2024 |
| J Årets resultat (før afdrag) pr. andels-m2 (sidste tre år) | 32                                                                     | 42   | 38   |

Noter

7 Nøgleoplysninger, fortsat

|                                                                                       | Kr. pr. m2                                                                                                                                                          | Forklaring på udregning                                                                                                                                    |      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|
| K1 Andelsværdi                                                                        | 14.664                                                                                                                                                              | Andelsværdi på balance-<br>dagen (note 21) divideret<br>med det samlede areal<br>for andele på balancedagen<br>(B1+B2)                                     |      |  |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver                                                           | 593                                                                                                                                                                 | (Gældsforpligtelser jf.<br>balancen minus omsætnings-<br>aktiver jf. balancen) divideret<br>med det samlede areal for<br>andele på balancedagen<br>(B1+B2) |      |  |
| K3 Teknisk andelsværdi                                                                | 15.257                                                                                                                                                              | K1+K2                                                                                                                                                      |      |  |
|                                                                                       | 2022                                                                                                                                                                | 2023                                                                                                                                                       | 2024 |  |
| M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)                                         | 0                                                                                                                                                                   | 0                                                                                                                                                          | 0    |  |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering<br>(gns. kr. pr. m2)                   | 58                                                                                                                                                                  | 22                                                                                                                                                         | 92   |  |
| M3 Vedligeholdelse i alt                                                              | 58                                                                                                                                                                  | 22                                                                                                                                                         | 92   |  |
|                                                                                       | Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf.<br>balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf.<br>balancen) divideret med den regnskabsmæs-<br>sige værdi (jf. balancen) i % |                                                                                                                                                            |      |  |
| P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt<br>med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 95                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                            |      |  |

## Noter

## 7 Nøgleoplysninger, fortsat

|                                |                                           | 2022              | 2023              | 2024              |
|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Forklaring på udregning</b> |                                           | <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 | 41                | 35                | 36                |

## 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                  |
| Pristalsreguleret ejendomsvurdering            | 16.881            | 16.881                  |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktive | 593               | 593                     |
| Foreslået andelsværdi                          | 14.664            | 14.664                  |
| Reserver uden for andelsværdien                | 1.624             | 1.624                   |

kr. pr. m2

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 290

**Omkostninger m.v. i % af (omkostninger+finansielle poster netto+afdrag): i %**

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 42    |
| Øvrige omkostninger          | 34    |
| Finansielle poster, netto    | 8     |
| Afdrag                       | 16    |
|                              | <hr/> |
|                              | 100   |

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter 99

## Noter

### 8 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2. litra d (den offentlige ejendomsvurdering med nettoprisindeksering), samt vedtægternes § 14.

|                                                       |                   |                          |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver            |                   | 25.031.043               |
| Korrektion i henhold til andelsboligloven:            |                   |                          |
| Prioritetsgæld inkl. renteswap, regnskabsmæssig værdi | 1.381.351         |                          |
| Prioritetsgæld inkl. renteswap, kursværdi             | <u>-1.381.351</u> | <u>0</u>                 |
|                                                       |                   | <u><b>25.031.043</b></u> |

Ejendommen er indregnet til pristalsregulerede ejendomsvurdering pr. 31. december 2024.

|                                |                   |          |
|--------------------------------|-------------------|----------|
| Værdi pr. indskudt andelskrone | <u>25.031.043</u> | 1.489,23 |
|                                | 1.680.800         |          |

|                                                                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10/4 2024 og gældende på balancedagen). | 1.220,27 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

|                                        | <u>Oprindeligt<br/>indskud</u> | <u>Andelsværdi<br/>pr. 31/12 2024</u> |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 82 m2 (7 stk. ejerandele á 4,97382%)   | 83.600                         | 1.245.000                             |
| 103 m2 (11 stk. ejerandele á 5,92574%) | 99.600                         | 1.483.277                             |
|                                        |                                | <u><b>kr.</b></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 der forventes kun mindre udgifter de næste 10 år, der kan afholdes af reservefonden.

**Ansvars- og besvigelserforsikring er tegnet hos "Thisted Forsikring"**

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