

**Andelsboligforeningen SØBO**  
**Thorsager 26**  
**2640 Hedehusene**

**CVR-nummer 15 90 43 72**

**Årsrapport 2024**  
**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den 18/6, 2025



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| <b>Foreningsoplysninger</b>                | <b>3</b> |
| <b>Påtegninger</b>                         |          |
| Ledelsespåtegning                          | 4        |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5        |
| <b>Årsregnskab</b>                         |          |
| Resultatopgørelse                          | 8        |
| Balance                                    | 9        |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11       |
| Noter                                      | 12       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 22       |

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen SØBO  
Thorsager 26  
2640 Hedehusene

|                   |                                                |
|-------------------|------------------------------------------------|
| CVR-nummer:       | 15 90 43 72                                    |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2024 - 31. december 2024             |
| Stiftelsesdato:   | 1. august 1991                                 |
| Matrikelnummer:   | Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev |

### Formål

At eje og administrere ejendommen Andelsboligforeningen SØBO.

### Bestyrelse

Pia Lykke Østerby, formand  
Lise Kondrup  
Jens Thorlak  
Jens Hansen  
Mikkel Edlers

### Pengeinstitut

Danske Bank, Forening Direkte  
Bernstorffsgade 40  
1577 København K

### Revision

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Havnegade 4  
3600 Frederikssund

### Kontaktperson

Sanne Hedegaard Pedersen

## Ledelsespåtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Andelsboligforeningen SØBO.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 20. maj 2025

### Bestyrelsen:

  
Pia Lykke Østerby  
Formand

  
Jens Hansen

Lise Kondrup  
  
  
Mikkel Edlers

  
Jens Thorlak

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen SØBO

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen SØBO for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens 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 International 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 vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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:

- 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af andelsboligforeningens bestyrelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som andelsboligforeningens bestyrelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om andelsboligforeningens bestyrelses 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 andelsboligforeningen 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 virksomheden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med andelsboligforeningens bestyrelse 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.

Frederikssund den 20. maj 2025

### **Dansk Revision Frederikssund**

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019



Sanne Hedegaard Pedersen  
Partner, registreret revisor  
mne2537

| Note                                                 | Resultatopgørelse                      | Realiseret      | Budget          | Realiseret      |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                      |                                        | 2024            | 2024            | 2023            |
|                                                      |                                        | DKK             | DKK             | DKK             |
|                                                      |                                        |                 | (ej revideret)  |                 |
| <b>Perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024</b> |                                        |                 |                 |                 |
| 1                                                    | Indtægter, andelshavere                | 914.837         | 918.009         | 876.724         |
| 2                                                    | Andre indtægter                        | 0               | 0               | 4.000           |
|                                                      | <b>Indtægter</b>                       | <b>914.837</b>  | <b>918.009</b>  | <b>880.724</b>  |
| 3                                                    | Ejendomsskat og forsikringer           | 128.536         | 151.550         | 146.471         |
| 4                                                    | Forbrugsafgifter                       | 32.756          | 34.500          | 34.049          |
| 5                                                    | Vedligeholdelse, løbende               | 53.896          | 5.000           | 41.225          |
| 6                                                    | Administrationsomkostninger            | 28.810          | 27.500          | 24.839          |
| 7                                                    | Øvrige foreningsomkostninger           | 14.138          | 12.500          | 5.224           |
|                                                      | <b>Omkostninger i alt</b>              | <b>258.136</b>  | <b>231.050</b>  | <b>251.808</b>  |
|                                                      | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>656.701</b>  | <b>686.959</b>  | <b>628.916</b>  |
| 8                                                    | Finansielle indtægter                  | 1.098           | 0               | 0               |
| 9                                                    | Finansielle omkostninger               | 269.205         | 229.542         | 613.193         |
|                                                      | <b>Finansielle poster, netto</b>       | <b>-268.107</b> | <b>-229.542</b> | <b>-613.193</b> |
|                                                      | <b>Årets resultat</b>                  | <b>388.594</b>  | <b>457.417</b>  | <b>15.723</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |                                        |                 |                 |                 |
|                                                      | Overført til reserve, vedl. af ejendom | 120.000         | 120.000         | 100.000         |
|                                                      | Anvendt fra reserve, vedl. af ejendom  | 0               | 0               | -34.049         |
|                                                      | Overført resultat                      | 268.594         | 337.417         | -50.228         |
|                                                      | <b>Disponeret i alt</b>                | <b>388.594</b>  | <b>457.417</b>  | <b>15.723</b>   |
| <b>Likviditetsresultat:</b>                          |                                        |                 |                 |                 |
|                                                      | Årets resultat                         | 388.594         | 457.417         | 15.723          |
|                                                      | Betalte prioritetsafdrag               | -321.964        | -321.965        | -318.543        |
|                                                      | Indeksregulering af indekslån          | 39.592          | 0               | 377.729         |
|                                                      | <b>Likviditetsresultat i alt</b>       | <b>106.222</b>  | <b>135.452</b>  | <b>74.908</b>   |



|                                      |                                                | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                 | Balance                                        | DKK               | DKK               |
| <b>Aktiver pr. 31. december 2024</b> |                                                |                   |                   |
| 10                                   | Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev | 10.814.965        | 10.814.965        |
|                                      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                | <b>10.814.965</b> | <b>10.814.965</b> |
|                                      | <b>Anlægsaktiver</b>                           | <b>10.814.965</b> | <b>10.814.965</b> |
|                                      | Periodeafgrænsningsposter                      | 1.904             | 1.805             |
|                                      | <b>Tilgodehavender</b>                         | <b>1.904</b>      | <b>1.805</b>      |
| 11                                   | <b>Likvide beholdninger</b>                    | <b>906.240</b>    | <b>800.117</b>    |
|                                      | <b>Omsætningsaktiver</b>                       | <b>908.144</b>    | <b>801.922</b>    |
|                                      | <b>Aktiver i alt</b>                           | <b>11.723.109</b> | <b>11.616.887</b> |

| Note                                  | Balance                                         | 2024<br>DKK       | 2023<br>DKK       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december 2024</b> |                                                 |                   |                   |
|                                       | Andelsindskud                                   | 2.162.993         | 2.162.993         |
|                                       | Overført resultat m.v.                          | 4.775.581         | 4.506.987         |
|                                       | <b>Egenkapital før andre reserver</b>           | <b>6.938.574</b>  | <b>6.669.980</b>  |
|                                       | Reserve for vedligeholdelse af ejendom          | 763.533           | 643.533           |
|                                       | <b>Andre reserver</b>                           | <b>763.533</b>    | <b>643.533</b>    |
|                                       | <b>Egenkapital inkl. andre reserver</b>         | <b>7.702.107</b>  | <b>7.313.513</b>  |
| 12                                    | Prioritetsgæld                                  | 3.675.753         | 3.965.859         |
|                                       | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          | <b>3.675.753</b>  | <b>3.965.859</b>  |
| 12                                    | Prioritetsgæld                                  | 329.699           | 321.965           |
|                                       | Forudbetalt boligafgift og leje                 | 6.050             | 6.050             |
| 13                                    | Øvrig gæld                                      | 9.500             | 9.500             |
|                                       | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          | <b>345.249</b>    | <b>337.515</b>    |
|                                       | <b>Gældsforpligtelser</b>                       | <b>4.021.002</b>  | <b>4.303.374</b>  |
|                                       | <b>Passiver i alt</b>                           | <b>11.723.109</b> | <b>11.616.887</b> |
| 14                                    | Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. |                   |                   |
| 15                                    | Beregning af andelsværdi                        |                   |                   |
| 16                                    | Nøgleoplysninger                                |                   |                   |

|                                               | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                               | DKK              | DKK              |
| <b>Egenkapitalopgørelse</b>                   |                  |                  |
| <b>Andelsindskud</b>                          |                  |                  |
| Saldo pr. 1. januar                           | 2.162.993        | 2.162.993        |
|                                               | <b>2.162.993</b> | <b>2.162.993</b> |
| <b>Overført resultat m.v.</b>                 |                  |                  |
| Saldo pr. 1. januar                           | 4.506.987        | 4.557.215        |
| Rest af årets resultat                        | 268.594          | -50.228          |
|                                               | <b>4.775.581</b> | <b>4.506.987</b> |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>         | <b>6.938.574</b> | <b>6.669.980</b> |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b> |                  |                  |
| Saldo pr. 1. januar                           | 643.533          | 577.582          |
| Reserveret i året                             | 120.000          | 100.000          |
| Anvendt i året                                | 0                | -34.049          |
|                                               | <b>763.533</b>   | <b>643.533</b>   |
| <b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>     | <b>763.533</b>   | <b>643.533</b>   |
| <b>Andre reserver</b>                         | <b>763.533</b>   | <b>643.533</b>   |
| <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>7.702.107</b> | <b>7.313.513</b> |

| Note     | Noter til resultatopgørelse                 | Realiseret<br>2024 | Budget<br>2024        | Realiseret<br>2023 |
|----------|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|          |                                             | DKK                | DKK<br>(ej revideret) | DKK                |
| <b>1</b> | <b>Indtægter, andelshavere</b>              |                    |                       |                    |
|          | Boligafgift (og fællesudgifter)             | 914.837            | 918.009               | 876.724            |
|          | <b>I alt</b>                                | <b>914.837</b>     | <b>918.009</b>        | <b>876.724</b>     |
| <b>2</b> | <b>Andre indtægter</b>                      |                    |                       |                    |
|          | Gebyr v. salg lejligheder                   | 0                  | 0                     | 4.000              |
|          | <b>I alt</b>                                | <b>0</b>           | <b>0</b>              | <b>4.000</b>       |
| <b>3</b> | <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>         |                    |                       |                    |
|          | Ejendomsskatter                             | 79.385             | 98.700                | 98.676             |
|          | Forsikringer                                | 22.751             | 22.850                | 21.395             |
|          | Grundejerforening                           | 26.400             | 30.000                | 26.400             |
|          | <b>I alt</b>                                | <b>128.536</b>     | <b>151.550</b>        | <b>146.471</b>     |
| <b>4</b> | <b>Forbrugsafgifter</b>                     |                    |                       |                    |
|          | Renovation                                  | 31.993             | 33.500                | 33.506             |
|          | Vandforbrug (fællesarealer)                 | 763                | 1.000                 | 543                |
|          | <b>I alt</b>                                | <b>32.756</b>      | <b>34.500</b>         | <b>34.049</b>      |
| <b>5</b> | <b>Vedligeholdelse, løbende</b>             |                    |                       |                    |
|          | Vedligeholdelse, bygninger og fællesarealer | 53.896             | 5.000                 | 6.649              |
|          | Årets vedligeholdelse (hensættelseskonto)   | 0                  | 0                     | 34.576             |
|          | <b>I alt</b>                                | <b>53.896</b>      | <b>5.000</b>          | <b>41.225</b>      |
| <b>6</b> | <b>Administrationsomkostninger</b>          |                    |                       |                    |
|          | Revision og regnskabsmæssig assistance      | 23.687             | 22.500                | 20.875             |
|          | Gebyrer m.v.                                | 3.727              | 2.500                 | 2.972              |
|          | Kontorartikler                              | 402                | 1.500                 | 1.392              |
|          | Indbetalt gebyr venteliste                  | 0                  | 0                     | -400               |
|          | IT                                          | 994                | 1.000                 | 0                  |
|          | <b>I alt</b>                                | <b>28.810</b>      | <b>27.500</b>         | <b>24.839</b>      |
| <b>7</b> | <b>Øvrige foreningsomkostninger</b>         |                    |                       |                    |
|          | ABF kontingent                              | 3.724              | 0                     | 3.604              |
|          | Generalforsamling og bestyrelsesmøder       | 1.889              | 2.500                 | 120                |
|          | Gaver og blomster                           | 2.500              | 0                     | 1.500              |
|          | Diverse udgifter, gaver m.m. bestyrelse     | 6.025              | 10.000                | 0                  |
|          | <b>I alt</b>                                | <b>14.138</b>      | <b>12.500</b>         | <b>5.224</b>       |

| Note | Noter til resultatopgørelse | Realiseret | Budget         | Realiseret |
|------|-----------------------------|------------|----------------|------------|
|      |                             | 2024       | 2024           | 2023       |
|      |                             | DKK        | DKK            | DKK        |
|      |                             |            | (ej revideret) |            |

|          |                                 |                |                |                |
|----------|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>8</b> | <b>Finansielle indtægter</b>    |                |                |                |
|          | Renteindtægter, andre           | 1.098          | 0              | 0              |
|          | <b>I alt</b>                    | <b>1.098</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>9</b> | <b>Finansielle omkostninger</b> |                |                |                |
|          | Prioritetsrenter og bidrag      | 229.542        | 229.542        | 235.465        |
|          | Indeksregulering af indeksslån  | 39.592         | 0              | 377.729        |
|          | Renteudgifter, andre            | 71             | 0              | 0              |
|          | <b>I alt</b>                    | <b>269.205</b> | <b>229.542</b> | <b>613.193</b> |

| Note | Noter til balance                                                                                                                | 2024<br>DKK                | 2023<br>DKK          |                                 |             |             |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|-------------|
| 10   | Ejendommen matr. nr. 17Y Reerslev By, Reerslev                                                                                   |                            |                      |                                 |             |             |
|      | Kostpris pr. 1. januar                                                                                                           | 10.814.965                 | 10.814.965           |                                 |             |             |
|      | Kostpris pr. 31. december                                                                                                        | 10.814.965                 | 10.814.965           |                                 |             |             |
|      | Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december                                                                                           | 10.814.965                 | 10.814.965           |                                 |             |             |
|      | Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012                                                                          | 14.400.000                 | 14.400.000           |                                 |             |             |
| 11   | Likvide beholdninger                                                                                                             |                            |                      |                                 |             |             |
|      | Indestående Danske Bank, drift                                                                                                   | 291.954                    | 300.232              |                                 |             |             |
|      | Indestående Danske Bank, vedligeholdelse                                                                                         | 614.408                    | 494.408              |                                 |             |             |
|      | Indestående Danske Bank, dankort                                                                                                 | -231                       | 5.133                |                                 |             |             |
|      | Kassebeholdning                                                                                                                  | 109                        | 344                  |                                 |             |             |
|      | I alt                                                                                                                            | 906.240                    | 800.117              |                                 |             |             |
| 12   | Prioritetsgæld                                                                                                                   |                            |                      |                                 |             |             |
|      | Prioritetsgæld                                                                                                                   | Renter og<br>bidrag<br>DKK | Afdrag i året<br>DKK | Kursværdi/<br>basisværdi<br>DKK | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|      | Jyske Realkredit, in-<br>dekslån.                                                                                                | 229.542                    | -55.764              | 6.193.820                       | 3.965.860   | 3.910.096   |
|      | Årets indeksregulering                                                                                                           |                            | 377.729              |                                 | 39.592      | 377.729     |
|      | Prioritetsgæld i alt                                                                                                             | 229.542                    | 321.964              | 6.193.820                       | 4.005.452   | 4.287.824   |
|      | Specifikation af prioritetsgæld:                                                                                                 |                            |                      |                                 |             |             |
|      | Kort del af gæld (under 1 år)                                                                                                    |                            |                      |                                 | 329.699     | 321.965     |
|      | Lang del af gæld (mere end 1 år)                                                                                                 |                            |                      |                                 | 3.675.753   | 3.965.859   |
|      |                                                                                                                                  |                            |                      |                                 | 4.005.452   | 4.287.824   |
|      | Restgæld efter 5 år                                                                                                              |                            |                      |                                 | 2.710.944   | 3.002.354   |
|      | Informationer om indregnede lån:                                                                                                 |                            |                      |                                 |             |             |
|      | Jyske Realkredit. Hovedstol kr. 8.651.900. Rente 2,5 %, inkonvertibelt. Restløbetid 12,5 år. Næste års afdrag udgør kr. 329.699. |                            |                      |                                 |             |             |
| 13   | Øvrig gæld                                                                                                                       |                            |                      |                                 |             |             |
|      | Revision og regnskabsmæssig assistance                                                                                           |                            |                      |                                 | 9.500       | 9.500       |
|      | I alt                                                                                                                            |                            |                      |                                 | 9.500       | 9.500       |

## **Eventualposter og forpligtelser mv.**

---

### **Note 14 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, med en hovedstol på, TDKK 8.652, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 10.815.

#### **Eventualforpligtelser**

Foreningen har modtaget støtte fra staten og/eller kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 721.457, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og/eller kommunen er ligeledes oplyst i note 16 Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

#### **Hæftelsesforhold**

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser, der påhviler andelsboligforeningen (vedtægternes § 5).

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 16 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

#### **Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### **Forsikringsforhold**

Foreningen har tegnet bygningsforsikring med udvidet vandskade på hele ejendommen. Igennem ABF er der tegnet forsikring for bestyrelsesansvar. Forsikringssum udgør DKK 2.000.000 pr. skade.

**Beregning af andelsværdi****Note 15 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra d, (pristalsreguleret offentlig vurdering), samt vedtægternes § 13:

|                                                                                                                           | 2024<br>DKK       | 2024<br>DKK       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opgjort på baggrund pristalsregulering af den offentlige vurdering</b>                                                 |                   |                   |
| Egenkapital før korrektion                                                                                                |                   | 6.938.574         |
| Tilbageført ejendomsopskrivning                                                                                           |                   | 0                 |
| Tilbageført hensat til værdiforringelse                                                                                   |                   | 0                 |
| Tilbageført kursregulering af prioritetsgæld                                                                              |                   | 0                 |
| Reguleret egenkapital til kostpris                                                                                        |                   | <u>6.938.574</u>  |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                                                           |                   | 6.938.574         |
| Ejendommens kostpris                                                                                                      | -10.814.965       |                   |
| Ejendommens offentlige vurdering                                                                                          | 14.400.000        |                   |
| Pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering                                                                    | 3.182.077         |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                                                                     | 4.005.452         |                   |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                                                                                 | <u>-6.193.820</u> | <u>4.578.744</u>  |
| Reguleret egenkapital                                                                                                     |                   | <u>11.517.318</u> |
| Reguleret egenkapital                                                                                                     | <u>11.517.318</u> |                   |
| Værdi af indskudt andelskrone                                                                                             | <u>2.162.993</u>  | <u>5,32</u>       |
| Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på sidste års generalforsamling)                                 |                   | <u>4,95</u>       |
| <b>Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige vurdering</b>                                                |                   |                   |
| Ejendomsværdien er pristalsreguleret jf. andelsboligforeningslovens §5, stk.2 litra d, der trådte i kraft 15. april 2024. |                   |                   |
| Seneste ejendomsvurdering eller omvurdering er foretaget pr. 1. oktober 2012.                                             |                   |                   |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012                                                                              |                   | 14.400.000        |
| Pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering pr. oktober 2012                                                            |                   | <u>17.582.077</u> |
| Pristalsreguleringen udgør                                                                                                |                   | <u>3.182.077</u>  |
| Nettoprisindeks for oktober 2012 (2015 = 100)                                                                             | 98,2              |                   |
| Nettoprisindeks for oktober 2024 (2015 = 100)                                                                             | 119,9             |                   |
|                                                                                                                           | 2024              | 2023              |
| Egenkapital ifølge årsregnskab, inklusiv reguleringer                                                                     | 11.517.318        | 10.699.828        |
| Andelsindskud ifølge årsregnskab                                                                                          | <u>2.162.993</u>  | <u>2.162.993</u>  |
| Værdi af indskudt andelskrone                                                                                             | <u>5,32</u>       | <u>4,95</u>       |



## Beregning af andelsværdi

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| Nr. | Adresse     | Andel | Indskud pr. andels-<br>type<br>DKK | Indskud i alt<br>DKK | Andelsværdi pr.<br>andelstype<br>DKK | Andelsværdi inkl.<br>indskud<br>DKK |
|-----|-------------|-------|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Type 87 m2  | 1     | 170.222                            | 170.222 (7,9%)       | 906.383                              | 906.383                             |
| 2   | Type 88 m2  | 4     | 172.179                            | 688.716 (31,8%)      | 916.804                              | 3.667.215                           |
| 3   | Type 89 m2  | 4     | 174.135                            | 696.540 (32,2%)      | 927.219                              | 3.708.876                           |
| 4   | Type 103 m2 | 3     | 202.505                            | 607.515 (28,1%)      | 1.078.281                            | 3.234.843                           |
|     |             |       |                                    | <b>2.162.993</b>     |                                      | <b>11.517.318</b>                   |

## Nøgleoplysninger

### Note 16 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen SØBO 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, der er opgjort pr. andelsforeningens balancedag, følger her:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.

31-12-2024

### 1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

|                                         | 31-12-2024 | 31-12-2024      | 31-12-2023      | 31-12-2022      |
|-----------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                         | Antal      | BBR<br>areal m2 | BBR<br>areal m2 | BBR<br>areal m2 |
| B1 Andelsboliger                        | 12         | 1.133           | 1.133           | 1.133           |
| B2 Erhvervsandele                       | 0          | 0               | 0               | 0               |
| B3 Boliglejemål                         | 0          | 0               | 0               | 0               |
| B4 Erhvervslejemål                      | 0          | 0               | 0               | 0               |
| B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0          | 0               | 0               | 0               |
| B6 I alt                                | 12         | 1.133           | 1.133           | 1.133           |

| Sæt kryds                                                          | Boligernes<br>areal (BBR) | Boligernes<br>areal<br>(anden kilde) | Det oprinde-<br>lige 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                       | Ikke relevant.            |                                      |                              |       |

|                              | År   |
|------------------------------|------|
| D1 Foreningens stiftelses år | 1991 |
| D2 Ejendommens opførelses år | 1991 |

## Nøgleoplysninger

| Sæt kryds                                              | Ja | Nej |
|--------------------------------------------------------|----|-----|
| E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?    |    | X   |
| Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: |    |     |
| E2                                                     |    |     |

| Sæt kryds                                                        | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-vurde-<br>ring | Offentlig vur-<br>dering      |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsvær-<br>dien |                         |                       | X<br>(pristals-<br>reguleret) |

| Sæt kryds                                          | Ja | Nej |
|----------------------------------------------------|----|-----|
| F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? |    | X   |

| Forklaring på udregning                             | Anvendt værdi Ejendomsværdi (F2) divide-<br>pr. 31.12.2024 ret med m2 ultimo året i alt<br>DKK | (B6) DKK pr. m2 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| F2 Ejendomsværdi ved det anvendte vurderingsprincip | 17.582.077                                                                                     | 15.518          |

| Forklaring på udregning                | Anvendt værdi Andre reserver (F3) divideret<br>pr. 31.12.2024 med m2 ultimo året i alt (B6)<br>DKK | DKK pr. m2 |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver | 763.533                                                                                            | 674        |

| Forklaring på udregning                | Andre reserver (F3) divideret<br>med ejendomsværdi (F2)<br>ganget med 100% |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi | 4,3%                                                                       |

|                                                                                                                                                                   | 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   |

## Nøgleoplysninger

### 2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

| Forklaring på udregning  | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) | Gns. DKK pr andels-m2 pr. år |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| H1 Boligafgift           | 78.349 x 12 / 1.133                                                                                                                          | 830                          |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0 x 12 / 1.133                                                                                                                               | 0                            |
| H3 Boliglejeindtægter    | 0 x 12 / 1.133                                                                                                                               | 0                            |

| Forklaring på udregning                                            | Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                    | 2022<br>DKK pr. m2                                                            | 2023<br>DKK pr. m2 | 2024<br>DKK pr. m2 |
| J Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andels-m2 de sidste tre år | 200                                                                           | 14                 | 343                |

|                             | Gns. DKK pr andels-m <sup>2</sup> pr. år | Forklaring på udregning                                                                                                               |
|-----------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 Andelsværdi              | 10.165                                   | Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)                                  |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 2.747                                    | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) |
| K3 Teknisk andelsværdi      | 12.912                                   | K1+K2                                                                                                                                 |

### 3. Byggeteknik og vedligeholdelse

| Forklaring på udregning                        | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen, divideret med det samlede areal ultimo året (B6) |                    |                    |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 2022<br>DKK pr. m2                                                                                                                | 2023<br>DKK pr. m2 | 2024<br>DKK pr. m2 |
| M1 Vedligeholdelse, løbende                    | 38                                                                                                                                | 36                 | 48                 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0                                                                                                                                 | 0                  | 0                  |
| M3 Vedligeholdelse i alt                       | 38                                                                                                                                | 36                 | 48                 |

## Nøgleoplysninger

### 4. Finansielle forhold

| Friværdi                                                                           | 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) | 62,8%                                                                                                                                                                             |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen SØBO for 2024 er aflagt i overensstemmelse med 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likviditetsresultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Periodeafgrænsningsposter (aktiver)

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

#### 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).

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

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til den fulde gældsforpligtelse i balancen. Den del af gælden, der forfalder inden for 1 år og efter 5 år, er specificeret i noten.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 16, følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 15. Vedtægterne bestemmer i § 13,3, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 13 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.