

Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens

Fredrik Bajers Gade 8 - 16, 8700 Horsens

CVR-nr. 15 32 81 18

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2021

Dirigent:

.....
Vagn Kjærsgaard





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. juni 2021
Direktion:

.....
Vagn Kjærsgaard
direktør

Bestyrelse:

.....
Ove Andreas Hedeager
Pedersen
formand

.....
Vagn Kjærsgaard

.....
Nicolaj Gundel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ 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 selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens 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 selskabets 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 21. juni 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens
Adresse, postnr., by	Fredrik Bajers Gade 8 - 16, 8700 Horsens
CVR-nr.	15 32 81 18
Stiftet	1. januar 1953
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 61 10 66
Bestyrelse	Ove Andreas Hedeager Pedersen, formand Vagn Kjærsgaard Nicolaj Gundel
Direktion	Vagn Kjærsgaard, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank A/S Jessensgade 1, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Boligaktieselskabets hovedaktivitet er ejerskab af ejendommen beliggende i selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 148.235 kr. mod et overskud på 144.174 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 98.049 kr.

I året er der foretaget omprioritering, der medfører, at låneomkostninger på det gamle lån er omkostningsført, hvilket har påvirket resultatet negativt med 148.235 kr. Når man ser bort fra dette er resultatet som forventet.

Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen bliver reetableret gennem den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Nettoomsætning	852.547	853.923
	Andre eksterne omkostninger	-330.778	-400.601
	Bruttoresultat	521.769	453.322
3	Personaleomkostninger	-103.949	-90.049
4	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-61.637	-52.573
	Resultat før finansielle poster	356.183	310.700
	Finansielle omkostninger	-504.418	-166.526
	Årets resultat	-148.235	144.174
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-148.235	144.174
		-148.235	144.174

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.642.747	4.695.320
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.186	0
		<u>4.690.933</u>	<u>4.695.320</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.690.933</u>	<u>4.695.320</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
7	Udskudte skatteaktiver	143.000	143.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.663
		<u>143.000</u>	<u>146.663</u>
	Likvide beholdninger	<u>347.002</u>	<u>312.892</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>490.002</u>	<u>459.555</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.180.935</u></u>	<u><u>5.154.875</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-401.951	-253.716
	Egenkapital i alt	98.049	246.284
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.844.555	4.641.878
	Anden gæld	9.000	9.000
		4.853.555	4.650.878
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	146.104	135.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.496	58.810
	Anden gæld	63.731	63.003
		229.331	257.713
	Gældsforpligtelser i alt	5.082.886	4.908.591
	PASSIVER I ALT	5.180.935	5.154.875

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	-397.890	102.110
Overført via resultatdisponering	0	144.174	144.174
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	-253.716	246.284
Overført via resultatdisponering	0	-148.235	-148.235
Egenkapital 31. december 2020	500.000	-401.951	98.049

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, § 5, stk. 12, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

Formålet er, at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, reparation og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Nøgletal

De i note 10 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Nøgleoplysninger, der i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" skal indeholdes i noterne til årsregnskabet, er indarbejdet i årsregnskabets øvrige noter. Med henblik på at sammenhæng til oplysningskravene i bekendtgørelsen er nøgleoplysningerne angivet med referencer i bekendtgørelsens bilag 1, hvor referencerne er angivet i parentes.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

2 Særlige poster

I året er der foretaget omprioritering, der medfører, at de finansielle omkostninger er steget. Herunder er låneomkostninger på t.kr 347 på det gamle lån er omkostningsført, hvilket har påvirket resultatet negativt.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019	
3 Personaleomkostninger			
Lønninger	102.327	88.479	
Andre omkostninger til social sikring	1.622	1.570	
	<u>103.949</u>	<u>90.049</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	61.637	52.573	
	<u>61.637</u>	<u>52.573</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2020	5.902.774	0	5.902.774
Tilgang i årets løb	0	57.250	57.250
Kostpris 31. december 2020	<u>5.902.774</u>	<u>57.250</u>	<u>5.960.024</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	1.207.454	0	1.207.454
Årets afskrivninger	52.573	9.064	61.637
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>1.260.027</u>	<u>9.064</u>	<u>1.269.091</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>4.642.747</u>	<u>48.186</u>	<u>4.690.933</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note9.

Den offentlige ejendomsvurdering 2020 kr. 21.300.000.

6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

7 Udskudt skat

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel på t.kr. 1.268. Da det er usikkert, om hele disse skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, er den værdi af disse skattemæssige underskud indregnet med t.kr 143. Det indregnede beløb udgør hvad der forventes at kunne realiseres indenfor en tidshorisont på 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.990.659	146.104	4.844.555	4.350.201
Anden gæld	9.000	0	9.000	0
	<u>4.999.659</u>	<u>146.104</u>	<u>4.853.555</u>	<u>4.350.201</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.093, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.696.

Til sikkerhed for engagement med selskabets pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev i selskabets ejendom på 285 tkr.

10. Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktiekapitalen som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdien og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om ejendomsaktieselskabets økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	2020		2019	
	Antal	Areal m ²	Antal	Areal m ²
Aktielejlighed (B1) a 118 m2	3	354	3	354
Aktielejlighed (B1) a 91 m2	3	273	3	273
Aktielejlighed (B1) a 85 m2	11	935	11	935
Aktielejlighed (B1) a 83 m2	2	166	2	166
Aktielejlighed (B1) a 77 m2	3	231	3	231
Aktielejlighed (B1) a 68 m2	4	272	4	272
Erhvervsandele (B2)	0	0	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	110	0	110
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
	26	2.231	26	2.231
Erhvervslejemål (B4)	1	111	1	111
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0	0	0
I alt (B6)	27	2.342	27	2.342

Sæt Kryds	Boliger- nes areal (BBR)	Boligernes areal (an- den kilde)	Det oprindelige indskud / aktie- kapitalen	Andet
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af aktieværdien (C1)?			X	
Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)?	X			
Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3):				

Selskabets stiftelsesår (D1)	1953
Ejendommens opførelsesår (D2)	1955

Sæt kryds	Ja	Nej
Hæfter aktionærerne for mere end deres indskud (E1)?		X
Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i selskabet (E2):		

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuarvurde- ring	Offentlig vurdering
Anvendt vurderingsprincip til beregning af aktieværdien (F1)?			X

	Kr.	Kr. pr. m ²
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2)	22.144.170	9.455
Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)	0	0
		%
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)		0

Sæt kryds	Ja	Nej
Har selskabet modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?		X
Er selskabets ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)?		X
Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom (G3)?		X

Gns. kr. pr. aktiebolig m ²	2020	2019	2018
Boligafgift (H1)	352	352	352
Erhvervslejeindtægt (H2)	355	349	343
Boliglejeindtægt (H3)	0	0	0
Årets overskud (før afdrag) (J)	-65	65	51
Aktieværdi (K1)	7.826	7.741	7.589
Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)	2.059	1.994	1.951
Teknisk værdi pr. aktieboligkvadratmeter (K3)	<u>9.885</u>	<u>9.735</u>	<u>9.541</u>
Vedligeholdelse, løbende (M1)	28	52	32
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt (M3)	<u>28</u>	<u>52</u>	<u>32</u>
Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/ Regnskabsmæssig værdi af ejendom i %(P)	<u>-8,4</u>	<u>-4,5</u>	<u>-6,2</u>
Årets afdrag (R)	<u>65</u>	<u>61</u>	<u>60</u>

10. Beregning af aktieværdi

Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Anskaffelsværdi)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		98.049
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-4.690.933	
Ejendommens anskaffelsessum	5.237.491	
Tilbageført amortiseret låneomkostninger	-102.341	444.217
Aktieværdi		<u>542.266</u>
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital		<u>1,0845</u>

Beregning af andelsværdi efter §5, stk. 2 (Handelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Offentlige ejendomsvurdering)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		98.049
Partialobligation		
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-4.642.747	
Ejendommens offentlige vurdering	21.300.000	
50%af forbedringer i 2016	511.528	
50%af forbedringer i 2017	332.642	
Tilbageført regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	4.987.140	
Skattemæssig kursværdi prioritetsgæld	-5.125.754	17.362.799
Aktieværdi		<u>17.460.848</u>
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital		<u>34,9217</u>
Bestyrelsens indstilling pr. indskudt aktiekrone		<u>34,9217</u>

Værdien af pr. indskudt aktiekrone blev på sidste års generalforsamling

34,5405

	Antal Aktier	Indskud pr. aktietype	Indskud i alt	Max. værdi pr. aktiebrev
	3	26.450	79.350	913.596
	3	20.380	61.140	703.936
	11	19.050	209.550	657.997
	2	18.605	37.210	642.626
	3	17.250	51.750	595.824
	4	15.250	61.000	526.743
	26		500.000	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Vagn Kjærsgaard

Direktion

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-745044259478

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-06-21 14:33:58Z

NEM ID 

Vagn Kjærsgaard

Dirigent

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-745044259478

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-06-21 14:33:58Z

NEM ID 

Vagn Kjærsgaard

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-745044259478

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-06-21 14:33:58Z

NEM ID 

Ove Andreas Hedeager Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-212722922558

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-06-24 12:32:02Z

NEM ID 

Nicolaj Gundel

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-141231753517

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-07-01 15:08:01Z

NEM ID 

Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-07-02 06:13:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UM0GO-OMG8Q-KVNGYZ-XFM1TG-EKIEQ-GUNNB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>