

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
HOLLUF HAVE III**

**ÅRSRAPPORT
FOR
1/1 2023 - 31/12 2023**

Godkendt på foreningens generalforsamling
den /

dirigent :

ejd.nr. 532

FORENINGSOPLYSNINGER

A/B Holluf Have III

Beliggende

Klokkens Kvarter 100-160
5220 Odense SØ
Cvr.nr. 29727384

Bestyrelse

Ulrik Pedersen (formand)
Sara Østergaard-Jensen
Ina Louise Andersson
Michael Egon Bjerg Hesselholt

Administrator

Domhusgaarden Ejendomsadministration I/S
Albanigade 44, 2.sal
5000 Odense C
Mail : mail@domhusgaarden.dk
Telefon : 66124344

Revisor (intern)

Christian Dahl Jensen
Klokkens Kvarter 136
5220 Odense SØ

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 for A/B Holluf Have III.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling ved udgangen af regnskabsåret samt foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

Efter regnskabsårets udgang er der ikke indtruffet hændelser, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af foreningens økonomiske stilling, og det forventes, at foreningen i indeværende år vil fortsætte den hidtidige udvikling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den

Ulrik Pedersen (formand)

Sara Østergaard-Jensen

Ina Louise Andersson

Michael Egon Bjerg Hesselholt

REVISOR PÅTEGNING

Som revisor for foreningen har jeg gennemgået bilagene vedrørende årsregnskabet og afstemt beholdning og gæld.

Odense, den

Christian Dahl Jensen

ADMINISTRATOR PÅTEGNING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1/1 2023 - 31/12 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Odense, den

Domhusgaarden Ejendomsadministration
John Lund

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er så vidt muligt aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte 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 omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og fællesomkostninger vedr. perioden indgår i resultatopgørelsen.

Boligafgiften fordeles i forhold til boligernes oprindelige indskud. Boligafgiften dækker udgifter til prioritetsgæld.

Fællesudgifter fordeles ligeligt. Fællesudgifter dækker øvrige udgifter ved foreningens drift.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetaling. Disse indtægter er derfor ikke nødvendigvis periodiseret fuld ud i regnskabsperioden.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af indestående i pengeinstitut og hos administrator, samt eventuelle realiserede kursreguleringer.

Finansielle udgifter består af renter og bidrag til prioritetsgæld, eventuelle realiserede kursreguleringer og låneomkostninger.

Forslag til resultatdisponering

Under forslag til resultatdisponering indgår henlæggelse af beløb til fremtidige vedligeholdelsesudgifter på foreningens ejendom.

Resultatdisponering specificeres under hensyn til vurdering af hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte afdrag på prioritetsgæld og andre likviditetskrævende poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til valuarvurdering på balancedagen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien 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 nominelværdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes til indestående på konto hos pengeinstitut.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Foreningens formue fordeles i forhold til boligernes indskud.

Overført resultat mv. indeholder akkumuleret overførsel af årets resultat.

Hensættelser

Under hensættelser indregnes opsparing til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom. Anvendelse af opsparing sker efter generalforsamlingens beslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris.

I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringen føres direkte på foreningens egenkapital.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af regnskabet.

Den maksimale andelsværdi fastsættes under hensyn til andelsboliglovens § 5. Ejendommen indregnes til valuarvurdering.

Endelig fastsættelse af andelsværdien sker på foreningens generalforsamling.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2023

Note	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (kr.)
Indtægter			
	500.724	501.065	344.364
1	Fællesbidrag m.v. 612.741	612.738	612.741
2	Andre indtægter 6.459	6.024	6.024
	Indtægter ialt 1.119.924	1.119.827	963.129
Udgifter			
3	Driftsudgifter -276.182	-276.300	-269.978
4	Renholdelse 0	-3.500	0
5	Reparation og vedligeholdelse -1.442.552	-262.000	-2.188.099
6	Administration og kontorhold -85.413	-87.400	-88.649
	Udgifter i alt -1.804.147	-629.200	-2.546.726
	RESULTAT FØR RENTER M.V. -684.223	490.627	-1.583.597
Renter			
7	Renteudgifter -284.083	-285.000	-246.101
	Renter i alt -284.083	-285.000	-246.101
	ÅRETS RESULTAT -968.306	205.627	-1.829.698
Årets resultat foreslås disponeret således:			
	Henlæggelse til vedligeholdelse -144.000	-144.000	-144.000
	Anvendt af henlagt vedligehold 0	150.000	0
	Afdrag på prioritetsgæld -209.613	-209.600	-207.293
	Henlæggelser mv. ialt -353.613	-203.600	-351.293
	Rest overføres til/fra overført resultat tidligere år -1.321.919	2.027	-2.180.991

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Note	31/12 23 (kr.)	31/12 22 (kr.)
AKTIVER:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
8 Ejendommens værdi	40.700.000	40.600.000
Anlægsaktiver i alt	40.700.000	40.600.000
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende bidrag m.v til foreningen	0	3.443
Tilgodehavender i alt	0	3.443
Likvide beholdninger		
Danske Bank	1.331.926	2.257.035
Kasse	0	747
Likvide beholdninger i alt	1.331.926	2.257.782
Omsætningsaktiver i alt	1.331.926	2.261.225
AKTIVER I ALT	42.031.926	42.861.225

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Note	31/12 23 (kr.)	31/12 22 (kr.)
PASSIVER:		
Egenkapital		
Egenkapital	32.352.700	33.967.290
Andre reserver	576.000	432.000
Egenkapital i alt	32.928.700	34.399.290
Langfristet gæld		
9 Prioritetsgæld	8.617.196	8.226.870
Langfristet gæld i alt	8.617.196	8.226.870
Kortfristet gæld		
9 Kortfristet del af prioritetsgæld	211.959	209.613
Skyldige omkostninger	274.071	25.452
Kortfristet gæld i alt	486.030	235.065
Gæld i alt	9.103.226	8.461.935
PASSIVER I ALT	42.031.926	42.861.225

10 **EVENTUALFORPLIGTELSER, SIKKERHEDSTILLELSER MV.**

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER 2023

	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (kr.)
Andelsindskud		
Indskud fra andelshaverne	3.752.000	3.752.000
Andelsindskud i alt	<u>3.752.000</u>	<u>3.752.000</u>
Reserver for opskrivning af ejendom		
Opskrivning af ejendom, primo	21.940.000	21.840.000
Reserver for opskrivning af ejendom i alt	<u>21.940.000</u>	<u>21.840.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat tidligere år	8.375.290	8.814.228
Overført resultat for 2023	-1.321.919	-2.180.991
Årets kursregulering prioritetsgæld	-602.284	1.534.760
Årtes afdrag prioritetslån	209.613	207.293
Overført resultat i alt	<u>6.660.700</u>	<u>8.375.290</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>32.352.700</u>	<u>33.967.290</u>
Hensættelser til fremtidig vedligehold		
Saldo primo	432.000	288.000
Årets henlæggelser	144.000	144.000
Saldo ultimo	<u>576.000</u>	<u>432.000</u>
ANDRE RESERVER (IKKE BUNDEN) I ALT	<u>576.000</u>	<u>432.000</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>32.928.700</u>	<u>34.399.290</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (kr.)
1 Fællesbidrag m.v.			
Fællesudgifter, opkrævet	612.741	612.738	612.741
Fællesbidrag m.v. i alt	612.741	612.738	612.741
2 Andre indtægter			
Diverse indtægter	6.459	6.024	6.024
Andre indtægter i alt	6.459	6.024	6.024
3 Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	181.158	181.200	178.991
Bidrag til ejer-/grundejerforening	63.800	63.800	63.800
Ejendomsforsikring	31.224	31.300	27.187
Driftsudgifter i alt	276.182	276.300	269.978
4 Renholdelse			
Kloak-renholdelse	0	3.500	0
Renholdelse i alt	0	3.500	0
5 Reparation og vedligeholdelse			
Maler	2.169	162.000	33.676
Murer	1.203	0	11.218
Reparation tag	0	0	21.800
Tømrer	1.358.677	0	1.916.849
VVS	32.680	0	34.560
Elektriker	1.664	0	3.439
Teknisk rådgivning	46.159	0	166.557
Diverse	0	100.000	0
Reparation og vedligeholdelse i alt	1.442.552	262.000	2.188.099
6 Administration og kontorhold			
Telefon	12.000	12.800	9.600
Porto og gebyrer	4.433	3.000	2.947
Kontorartikler	49	0	38
Generalforsamlinger og møder	698	2.500	3.147
Drift EDB	683	0	0
Administrationshonorar	55.050	55.100	59.405
Mægler/ejendomsvurdering/udlejningsomk.	12.500	12.500	12.500
Øvrige administrationsomkostninger	0	1.500	1.012
Administration og kontorhold i alt	85.413	87.400	88.649

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (kr.)
7 Renteudgifter			
Renter, pengeinstitutter	0	0	3.994
Renter, prioritetsgæld	284.083	285.000	171.503
Låneomkostninger	0	0	70.604
Renteudgifter i alt	284.083	285.000	246.101
8 Ejendommens værdi			
Kostpris, primo	18.760.000		18.760.000
Kostpris ultimo	18.760.000		18.760.000
Opskrivninger, primo	21.840.000		8.740.000
Årets opskrivninger	100.000		13.100.000
Opskrivninger, ultimo	21.940.000		21.840.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	40.700.000		40.600.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10-2020	27.500.000		27.500.000
Valuarvurdering af 18/1-2024	40.700.000		

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi ultimo i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Nordicals Erhvervsmæglere 18/1-2024
Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 40.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,85 pct incl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet, ville den regskabsmæssige værdi i balancen have udgjort, kr. 18.760.000

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

		Regnskab	Budget	Regnskab
		2023	2023	2022
		(kr.)	(kr.)	(kr.)
9	Prioritetsgæld			
		<u>Restløbetid</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Kursværdi</u>
		<u>år</u>	<u>31/12 23</u>	<u>31/12 22</u>
	Kreditforening:			
	RD Kontantlån	1,1144% 26	6.354.271	5.060.245
	RD Flexlife (*)	3,4259% 28	3.616.000	3.768.910
			9.970.271	8.829.155
				8.436.483
	Kortfristet del af gælden		211.959	209.613
	Langfristet gæld		8.617.196	8.226.870

Af gælden forfalder tkr. 8.886 efter mere end 5 år.

(*) Rentefornyres næste gang 1/1-2032. Lånet er afdragsfrit indtil udløb 31/12-2051.

10 Eventualforpligtelser, sikkerhedstillelser mv.**Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger for i alt tkr. 10.232. Restgælden til Realkredit Danmark fremgår af note ovenfor.

Eventualforpligtelse

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 9.094.041, jf § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger felt nr E1 og E 2

Afgivne garantier

Andelsboligforeningen har stillet garanti vedrørende 1 hushandel på i alt kr. 210.000.

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

Oplysningerne er opgjort pr.

31. december 2023

1. Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

A	1 Navn	A/B Holluf Have III
A	2 Adresse	c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration, Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C
A	3 CVR.nr	29727384

	31/12 2021 BBR Areal m2	31/12 2022 BBR Areal m2	Antal	31/12 2023 BBR Areal m2
B	1 Andelsboliger	2.738	29	2.738
B	2 Erhvervsandele			
B	3 Boliglejemaal			
B	4 Erhvervslejemaal			
B	5 Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.			
B	6 I alt	2.738	29	2.738

C	1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi	Indskud
C	2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften	Indskud
C	3 Hvis andet, beskrives her	

D	1 Foreningens stiftelsesår	1986
D	2 Ejendommens opførelsesår	1986

E	1 Hæfter andelshaver for mere end deres indskud ?	Nej
E	2 Hvis ja, beskrive hæftelsen her	

F	1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	Valuarvurdering
F	1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	Nej
		Anvendt værdi pr. 31/12 2023
		kr. pr. m2
F	2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.700.000
F	3 Generalforsamlingsbestemte reserver	576.000
F	4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,4%

G	1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning	Ja
G	2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lov bekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G	3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom	Nej

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

H	1 Boligafgift	kr. pr. m2
H	2 Erhvervslejeindtægter	183
H	3 Boliglejeindtægter	

J	Årets resultat pr. andels-m2	2021	2022	2023
		4	-668	-354

NØGLETAL FOR A/B HOLLUF HAVE III

	gns. kr. pr. m2 pr. år
K 1 Andelsværdi	8.463
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.838
K 3 Teknisk andelsværdi	11.302
L 1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	Nej

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

	2021	2022	2023
M 1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	164	101	38
M 2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m2)		698	489
M 3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m2)	164	799	527

4. Finansielle forhold

	2021	2022	2023
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) i pct.	68	55	51
R Årets afdrag pr. m2	75	76	77

OPGØRELSE AF ANDELSKRONE FOR A/B HOLLUF HAVE III

(fordelt iht oprindeligt indskud)

	31/12 23	31/12 22
Egenkapital før andre reserver	32.352.700	33.967.290
Særlige reservationer:		
Igangværende reovering	0	-2.000.000
Hensættelse til imødegåelse af ændringer i ejendomsværdi/ prioritetsgæld	-9.180.000	-9.000.000
Andelenes samlede værdi	23.172.700	22.967.290
Værdi primo	22.967.290	
Årets ændring	205.410	
Værdi pr. indskudskrone	6,18	6,12

Lejemålsnr. / adresse	Areal / fordelingstal	Indskud	Værdi primo incl. indskud	Andel værdiændring	Saldo 31/12 23	Ændring i %
1 Klokkens Kvarter 100	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
2 Klokkens Kvarter 102	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
3 Klokkens Kvarter 104	108	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
4 Klokkens Kvarter 106	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
5 Klokkens Kvarter 108	65	100.000	612.135	5.475	617.610	0,9
6 Klokkens Kvarter 110	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
7 Klokkens Kvarter 112	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
8 Klokkens Kvarter 114	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
9 Klokkens Kvarter 116	63	100.000	612.135	5.475	617.610	0,9
10 Klokkens Kvarter 118	65	100.000	612.135	5.475	617.610	0,9
11 Klokkens Kvarter 122	65	100.000	612.135	5.475	617.610	0,9
12 Klokkens Kvarter 124	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
13 Klokkens Kvarter 126	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
14 Klokkens Kvarter 128	65	100.000	612.135	5.475	617.610	0,9
15 Klokkens Kvarter 132	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
16 Klokkens Kvarter 134	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
17 Klokkens Kvarter 136	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
18 Klokkens Kvarter 138	63	100.000	612.135	5.475	617.610	0,9
19 Klokkens Kvarter 140	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
20 Klokkens Kvarter 142	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
21 Klokkens Kvarter 144	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
22 Klokkens Kvarter 146	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
23 Klokkens Kvarter 148	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
24 Klokkens Kvarter 150	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
25 Klokkens Kvarter 152	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
26 Klokkens Kvarter 154	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
27 Klokkens Kvarter 156	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
28 Klokkens Kvarter 158	110	144.000	881.474	7.884	889.358	0,9
29 Klokkens Kvarter 160	88	124.000	759.047	6.789	765.836	0,9
Afrundningsdifference			-6	-12	-18	
	2.738	3.752.000	22.967.290	205.410	23.172.700	

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A 1 Navn A/B Holluf Have III
A 2 Adresse c/o Domhusgaarden Ejendomsadministration,
Albanigade 44, 2.sal, 5000 Odense C
A 3 CVR.nr 29727384

Oplysningerne er opgjort pr. 31. december 2023

Ejendommens vurdeirnsprincip og værdi

F 1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien Valuarvurdering
F 1a Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 Nej

	kr.	kr. pr. m2
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.700.000	14.865
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	576.000	210
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdi		1,4%

	gns. kr. pr. andels-m2
H 1 Boligafgift	183

Teknisk andelsværdi

	gns. kr. pr. andels-m2
K 1 Andelsværdi	8.463
K 2 Gæld - omsætningsaktiver	2.838
K 3 Teknisk andelsværdi	11.302

Vedligeholdelse

L 1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering Nej

Friværdi

	%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) i pct.	51