

# **Andelsboligforeningen, Søterrasserne I**

**CVR-nummer: 32632688**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2020**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2021

\_\_\_\_\_  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I	19
Andelsværdiberegning	23
Specifikation af prioritetsgæld	25

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9 /3 2021

### Administrator

DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Søborg, den 9 /3 2021

### Bestyrelse

Anesa Salkovic  
Formand

Lars Christoffersen

Pia Maria Hagelin

Ole Verner Pedersen

Gitte Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen, Søterrasserne I. Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold ved revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningens 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 foreningen, 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. Fejlinformation 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



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

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 foreningens 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.
- 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 foreningens 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 foreningen 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 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.

Frederiksberg, den 18/3 2021

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

### Foreningen

Andelsboligforeningen, Søterrasserne I  
DEAS A/S  
Dirch Passer Allé 76  
2000 Frederiksberg

Hjemmeside: [www.gyngemoseparkvej19-23.dk](http://www.gyngemoseparkvej19-23.dk)  
E-mail: [gyngemosen@gmail.com](mailto:gyngemosen@gmail.com)

CVR-nr: 32 63 26 88  
Kommune: Gladsaxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Anesa Salkovic, formand  
Lars Christoffersen  
Pia Maria Hagelin  
Ole Verner Pedersen  
Gitte Nielsen

### Administrator

DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

### Revisor

Revision København  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
Nimbusparken 24, 3. sal.  
2000 Frederiksberg

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen, Søterrasserne I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter til ventelistegebyrer og andre indtægter, indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Forslag til resultatdisponering

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendommen, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Nøgleoplysninger**

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### **Andelsværdi**

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

	2020 kr. Budget Ej revideret	2020 kr. -	2019 kr. -	2021 kr. Budget Ej revideret
1 Boligafgift	3.828.000	3.827.424	4.027.764	3.570.000
2 Øvrige indtægter	12.000	8.964	16.932	6.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.840.000</b>	<b>3.836.388</b>	<b>4.044.696</b>	<b>3.576.000</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-288.000	-285.088	-284.878	-288.000
4 Forbrugsafgifter	-102.000	-106.932	-97.918	-126.000
5 Renholdelse	-144.000	-114.672	-135.400	-162.000
6 Vedligeholdelse, løbende	-226.000	-105.350	-17.126	-231.000
7 Energiforbrug	-72.000	-60.932	-73.156	-66.000
8 Administrationsomkostninger	-116.000	-107.266	-108.019	-116.000
9 Øvrige foreningsomkostninger	-156.000	-136.988	-138.679	-145.000
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.104.000</b>	<b>-917.228</b>	<b>-855.176</b>	<b>-1.134.000</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.736.000</b>	<b>2.919.160</b>	<b>3.189.520</b>	<b>2.442.000</b>
10 Finansieringsomkostninger	-636.000	-637.202	-3.111.280	-630.000
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-636.000</b>	<b>-637.202</b>	<b>-3.111.280</b>	<b>-630.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.281.958</b>	<b>78.240</b>	<b>1.812.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	180.000	60.000	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte prioritetsafdrag	1.752.000	1.755.676	1.477.065	1.758.000
Overført restandel af årets resultat	348.000	346.282	-1.458.825	54.000
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.281.958</b>	<b>78.240</b>	<b>1.812.000</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 AKTIVER</b>	2020	2019
	kr.	kr.
11 Matr. nr. Mørkhøj 1rg	76.864.650	76.864.650
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
12 Varmeregnskab	0	45.933
13 Andre tilgodehavender	47.585	1.007.000
14 Periodeafgrænsningsposter	6.300	6.120
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>53.885</b>	<b>1.059.053</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>	<b>1.527.389</b>	<b>1.388.826</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.581.274</b>	<b>2.447.879</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>78.445.924</b>	<b>79.312.529</b>

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 PASSIVER</b>	2020	2019
	kr.	kr.
Andelsindskud	16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.	6.114.454	4.012.496
	<b>22.256.104</b>	<b>20.154.146</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	300.000	120.000
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>120.000</b>
<b>16 Egenkapital</b>	<b>22.556.104</b>	<b>20.274.146</b>
17 Prioritetsgæld	53.965.074	55.722.324
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>53.965.074</b>	<b>55.722.324</b>
17 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.757.250	1.755.676
18 Forudbetalinger	13.280	13.280
19 Vandregnskab	0	37.933
20 Øvrig anden gæld	154.215	1.509.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.924.746</b>	<b>3.316.059</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>55.889.820</b>	<b>59.038.383</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>78.445.924</b>	<b>79.312.529</b>
21 Bestyrelsesansvarsforsikring		
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER	2020	2020	2019	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret
<b>1 Boligafgift</b>				
Boligafgifter, beboelse	3.828.000	3.827.424	4.027.764	3.570.000
	<b>3.828.000</b>	<b>3.827.424</b>	<b>4.027.764</b>	<b>3.570.000</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>				
Arbejdsdage	12.000	8.964	16.932	6.000
	<b>12.000</b>	<b>8.964</b>	<b>16.932</b>	<b>6.000</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	240.000	241.104	241.104	240.000
Bygningsforsikringer	48.000	43.984	46.015	48.000
Bonus Tryghedsgruppen	0	0	-2.241	0
	<b>288.000</b>	<b>285.088</b>	<b>284.878</b>	<b>288.000</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>				
Renovation	96.000	105.028	96.014	123.000
Rottebekæmpelse	6.000	1.904	1.904	3.000
	<b>102.000</b>	<b>106.932</b>	<b>97.918</b>	<b>126.000</b>
<b>5 Renholdelse</b>				
Ejendomsservice og trappevask	104.000	100.369	98.475	108.000
Container	2.000	0	2.516	6.000
Rengøringsartikler	6.000	0	0	0
Vinduespolering	12.000	9.945	9.750	12.000
Materialeudgifter (incl. olie til terrasserne)	20.000	4.358	24.659	36.000
	<b>144.000</b>	<b>114.672</b>	<b>135.400</b>	<b>162.000</b>

NOTER	2020	2020	2019	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>				
Bygningsbasis	0	0	16.875	0
VVS-anlæg	0	38.946	11.323	30.000
El-anlæg	0	27.580	17.571	42.000
Afsat ingeniør primo 5 års gennemgang	0	0	-60.000	0
Elevatorservice/ serviceabonnement	24.000	22.547	21.866	24.000
Serviceabonnement - ventilation	6.000	6.241	6.066	6.000
Serviceabonnement dørlukker	4.000	3.063	3.063	0
Øvrige abonnementer	0	494	362	3.000
Skadedyrsservice	0	4.225	0	0
Primære bygningsdele	0	0	0	120.000
Komplementerende bygningsdele	0	2.254	0	6.000
Vedligeholdelse budget	192.000	0	0	0
	<b>226.000</b>	<b>105.350</b>	<b>17.126</b>	<b>231.000</b>
<b>7 Energiforbrug</b>				
El	72.000	60.932	73.156	66.000
	<b>72.000</b>	<b>60.932</b>	<b>73.156</b>	<b>66.000</b>
<b>8 Administrationsomkostninger</b>				
Gebyrer	3.000	3.402	3.358	6.000
Porto	6.000	3.031	2.194	4.000
Administrationshonorar	52.000	49.350	49.020	50.000
Revisorhonorar	18.000	18.000	18.000	18.000
Valuarvurdering	15.000	14.000	15.000	14.000
Varme og vandregnskabshonorarer	22.000	19.483	20.447	24.000
	<b>116.000</b>	<b>107.266</b>	<b>108.019</b>	<b>116.000</b>

NOTER	2020	2020	2019	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-	Budget
	Ej revideret	-	-	Ej revideret

**9 Øvrige foreningsomkostninger**

Kontor og telefongodtgørelse m.v. bestyrelse	12.000	11.200	11.200	12.000
Bidrag grundejerforening	108.000	106.944	106.944	108.000
Kontingent ABF	8.000	8.220	7.920	9.000
Bestyrelsesudgifter	3.000	1.161	1.925	0
Mødeudgifter	10.000	9.463	8.590	12.000
Øvrige foreningsudgifter	6.000	0	2.100	4.000
Diverse udgifter	9.000	0	0	0
	<b>156.000</b>	<b>136.988</b>	<b>138.679</b>	<b>145.000</b>

**10 Finansieringsomkostninger**

Renter, pengeinstitutter	0	5.892	0	6.000
Renter Realkredit Danmark omlægning lån	0	0	20	0
Realkredit Danmark Hovedstol 54.478.000	0	359.915	0	0
Realkredit Danmark Hovedstol 58.353.000	0	0	605.319	0
Realkredit Danmark Hovedstol 57.478.000	360.000	0	0	0
Realkredit Danmark Hovedstol 58.109.000	0	0	471.679	0
Renter Realkredit Danmark	0	0	0	348.000
Bidrag Realkredit Danmark	276.000	285.647	320.887	276.000
Refusion Bidrag fra RD	0	-14.252	0	0
Låneomkostninger	0	0	197.782	0
Realiseret kurstab	0	0	1.515.593	0
	<b>636.000</b>	<b>637.202</b>	<b>3.111.280</b>	<b>630.000</b>

NOTER	2020 kr.	2019 kr.
<b>11 Matr. nr. Mørkhøj 1rg</b>		
Kostpris, primo	76.864.650	76.864.650
Kostpris i alt	76.864.650	76.864.650
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>76.864.650</b>	<b>76.864.650</b>
Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 70.000.000		
<b>12 Varmeregnskab</b>		
A conto varmebetalinger	-297.820	-263.315
Afholdt varmeudgifter	252.390	309.248
Skyldig varmeregnskab overført til gæld	45.430	0
	<b>0</b>	<b>45.933</b>
<b>13 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.	18.361	0
Igangværende salg andele	24.000	1.007.000
Andre tilgodehavender	58	0
Tilgodehavende vandregnskab	5.166	0
	<b>47.585</b>	<b>1.007.000</b>
<b>14 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	6.300	6.120
	<b>6.300</b>	<b>6.120</b>
<b>15 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	2.002	4.153
Danske Bank 3001 10713692	1.525.387	1.384.673
	<b>1.527.389</b>	<b>1.388.826</b>

NOTER	2020 kr.	2019 kr.
<b>16 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelskapital, primo	16.141.650	16.141.650
	<b>16.141.650</b>	<b>16.141.650</b>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	4.012.496	3.994.256
Betalte prioritetsafdrag	1.755.676	1.477.065
Årets overførte overskud eller tab	346.282	-1.458.825
	<b>6.114.454</b>	<b>4.012.496</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>22.256.104</b>	<b>20.154.146</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	120.000	60.000
Årets tilgang	180.000	60.000
	<b>300.000</b>	<b>120.000</b>
	<b>22.556.104</b>	<b>20.274.146</b>
<b>17 Prioritetsgæld</b>		
Prioritetsgæld, primo	57.478.000	57.990.923
Indfriet Realkredit Danmark	0	-114.622.858
Nyt lån Realkredit Danmark	0	115.587.000
Årets afdrag	-1.755.676	-1.477.065
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-1.757.250	-1.755.676
	<b>53.965.074</b>	<b>55.722.324</b>

Heraf forfalder 46.824.403 DKK senere end 5 år efter balancetidspunktet

Kontant restgæld pr. 31. december 2020 udgør 56.168.660

<b>NOTER</b>	2020	2019
	kr.	kr.
<b>18 Forudbetalinger</b>		
A conto arbejdsdage	13.280	13.280
	<b>13.280</b>	<b>13.280</b>
<b>19 Vandregnskab</b>		
A conto vandindbetaling fra beboerne	150.231	163.348
A conto vandudgift til vandværk	-131.396	-125.415
Afsat efterregulering vand 2019	-24.000	0
Overført til tilgodehavende vandregnskab	5.166	0
	<b>0</b>	<b>37.933</b>
<b>20 Øvrig anden gæld</b>		
Skyldig gebyr til fakturering	0	12.275
Mellemregning salg andele	0	1.419.132
Skyldig varmeregnskab	45.430	0
Kreditorer	8.840	18.128
Skyldige omkostninger	98.065	59.635
Varmeafregning - fraflytter	1.880	0
	<b>154.215</b>	<b>1.509.170</b>
<b>21 Bestyrelsesansvarsforsikring</b>		
Foreningen har tegnet police hos Nykredit med en maksimal dækning på kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.		
<b>22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 55.722.324 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 76.864.650 DKK.		

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31. december 2020			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31. december 2020			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31. december 2020			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2020 - 31. december 2020			
<b>B</b>					
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>		
B1	Andelsboliger	40	3.554		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemaal				
B4	Erhvervslejemaal				
B5	Øvrige lejemaal, kældre, garager mv.				
B6	I alt	40	3.554		
<b>C</b>					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår	2005			
D2	Ejendommens opførelsesår	2006			
<b>E</b>					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

**NOTER**

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		103.600.000	29.150
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		300.000	84
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0,29%
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			1.020
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	10	22	642
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			13.659
K2	Gæld - omsætningsaktiver			15.281
K3	Teknisk andelsværdi			28.940



**NOTER**

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	27	5	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	27	5	30
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			46
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	333	416	494

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævende nøgletalsoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal</b>
Andelsboliger	40	3.554
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
<b>I alt</b>	<b>40</b>	<b>3.554</b>

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>kr. pr. kvm andel</b>	<b>kr. pr. kvm total</b>
Offentlig ejendomsvurdering	19.696	19.696
Valuarvurdering	29.150	29.150
Anskaffelsessum (kostpris)	21.628	21.628
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	15.281	15.281
Foreslået andelsværdi	13.659	13.659
Reserver uden for andelsværdi	84	84

<b>(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)</b>	<b>kr. / kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	1.020
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

<b>Omkostninger mv. i pct.</b>	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	3%
Øvrige omkostninger	25%
Finansielle poster, netto	19%
Afdrag	53%
	<b>100%</b>

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **100,00 %**

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

### Andelsværdiberegning

#### Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2020		22.556.104
Reserveret til vedligehold af ejendom		<u>-300.000</u>
		22.256.104
Valuarvurdering pr. 31. december 2020	103.600.000	
Bogført værdi pr. 31. december 2020	<u>76.864.650</u>	26.735.350
Prioritetsgæld, nom. Værdi	55.722.324	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>56.168.660</u>	<u>-446.336</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>48.545.118</u>
Værdi pr. andelskrone	(48.545.118/16.141.650)	<u><b>3,007444592</b></u>
Andelskrone 2019	2,96091118	

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinære generalforsamling hvis foreningens valgte princip for opgørelse af værdien af andelene - dvs. en valuarvurdering måtte falde. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboliger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handlingstidspunktet.

## ANDELSVÆRDIBEREGNING

<b>Adresse</b>	<b>Indskud</b>	<b>Værdi</b>
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	1.073.658
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	906.293
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	1.199.970
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	928.398
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	1.215.759
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	959.976
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	1.225.233
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	991.554
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	1.225.233
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	997.870
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	1.250.495
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	1.004.186
Gyngemose Parkvej 19, 6.	514.500	1.547.330
Gyngemose Parkvej 21, st. tv	392.700	1.181.023
Gyngemose Parkvej 21, st. th	378.000	1.136.814
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	1.174.708
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	1.199.970
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	1.190.497
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	1.215.759
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	1.190.497
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	1.215.759
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	1.199.970
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	1.225.233
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	1.199.970
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	1.250.495
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	1.211.564
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	1.523.105
Gyngemose Parkvej 23, st. tv	325.500	978.923
Gyngemose Parkvej 23, st. th	499.800	1.503.121
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	1.010.501
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	1.503.121
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	1.026.290
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	1.503.121
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	1.035.764
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	1.515.752
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	1.054.711
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	1.528.383
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	1.061.026
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	1.541.015
Gyngemose Parkvej 23,6	546.000	1.642.065
	<u>16.141.650</u>	<u>48.545.118</u>

Andelsboligforeningen

Søterasserne I

### Specifikation af prioritetsgæld

	<b>Restgæld</b>	<b>Renter</b>	<b>Bidrag</b>	<b>Adrag</b>	<b>Kursværdi</b>
Refusion Realkredit Danmark					
Lån nr. 11 indfriet 2019			-14.252		
Realkredit Danmark 0,63%	55.722.324	359.915		1.755.676	56.168.660
(Bidragssats 0,5%)			285.647		
	<hr/>				
	55.722.324	359.915	271.394	1.755.676	56.168.660
	<hr/>				

Annuitetslån til fuld afvikling over restløbetid på 29 år.

Kursværdi ved obligationskurs 98,96.

# 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.”

## Brit T. Hansen

### Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:70694191

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-03-18 11:18:49Z

NEM ID 

## Gitte Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-724200184052

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-03-18 11:33:40Z

NEM ID 

## Anesa Salkovic

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-18 11:42:20Z

NEM ID 


## Ole Verner Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-908303048456

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-03-18 19:16:05Z

NEM ID 

## Pia Maria Hagelin

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-643211682409

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-03-18 19:58:42Z

NEM ID 

## Lars Christoffersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-474381666773

IP: 185.46.xxx.xxx

2021-03-22 12:40:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EOLNW-27WL2-PAJQF-8GU0E-L7XKN-6FPZT

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 tidsstemplet 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](mailto: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>