

Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Gyngemose Parkvej 19-23

2860 Søborg

CVR-nr. 32 63 26 88

Årsrapport for 2021

17. regnskabsår

Administrator:

DEAS A/S

Dirch Passer Allé 76

2000 Frederiksberg

Tlf.: 39 46 61 90

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	23
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Beliggende

Gyngemose Parkvej 19-23

2860 Søborg

CVR-nr. 32 63 26 88

Matr. nr. 1rg, Mørkhøj, Søborg

Bestyrelse

Anesa Salkovic

Ole Pedersen

Lars Christoffersen

Gitte Nielsen

Pia Hagelin

Administrator

DEAS A/S

Dirch Passer Allé 76

2000 Frederiksberg

Tlf.: 39 46 61 90

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

Dirigent:

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Søterrasserne I.

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 pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2022

Bestyrelsen:

Anesa Salkovic

Ole Pedersen

Lars Christoffersen

Gitte Nielsen

Pia Hagelin

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Søterrasserne I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere 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 for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenlignings-tal 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, 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, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 en 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 - fortsat

Vi kommunikerer med administrator 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

Brøndby, den 21. februar 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

Resultatopgørelse for 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020	Budget 2022 (ej revideret)
	note	kr.	kr.	kr.	Kr.
Indtægter					
Boligafgift	1	3.570.612	3.570.000	3.827.424	3.513.000
Andre indtægter	2	20.916	6.000	8.964	15.000
Indtægter i alt		<u>3.591.528</u>	<u>3.576.000</u>	<u>3.836.388</u>	<u>3.528.000</u>
Omkostninger					
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	489.201	480.000	452.952	495.600
Renholdelse og udenomsarealer	4	235.925	270.000	221.616	255.000
Vedligeholdelse, løbende	5	121.858	228.000	104.856	236.400
Administrations- og foreningsomkostninger	6	142.906	156.000	137.804	147.600
Omkostninger i alt		<u>989.890</u>	<u>1.134.000</u>	<u>917.228</u>	<u>1.134.600</u>
Resultat før finansielle poster		<u>2.601.638</u>	<u>2.442.000</u>	<u>2.919.160</u>	<u>2.393.400</u>
Finansielle omkostninger	7	634.488	630.000	637.202	617.400
Finansielle poster, netto		<u>634.488</u>	<u>630.000</u>	<u>637.202</u>	<u>617.400</u>
Resultat før skat		1.967.150	1.812.000	2.281.958	1.776.000
Skat af årets resultat		0	0	0	0
Årets resultat		<u>1.967.150</u>	<u>1.812.000</u>	<u>2.281.958</u>	<u>1.776.000</u>
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til reserver, vedligeholdelse af ejendom		700.000	0	180.000	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		1.267.150	1.812.000	2.101.958	1.776.000
		<u>1.967.150</u>	<u>1.812.000</u>	<u>2.281.958</u>	<u>1.776.000</u>
Likviditetresultat					
Årets resultat		1.967.150	1.812.000	2.281.958	1.776.000
Betalte prioritetsafdrag		-1.757.250	-1.758.000	-1.755.676	-1.768.800
Likviditetresultat i alt		<u>209.900</u>	<u>54.000</u>	<u>526.282</u>	<u>7.200</u>

Balance
pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 1rg, Mørkhøj Søborg	8	<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Anlægsaktiver		<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Andre tilgodehavender	9	9.600	42.419
Vandregnskab	10	4.260	5.166
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.047</u>	<u>6.300</u>
Tilgodehavender		<u>20.907</u>	<u>53.885</u>
Likvide beholdninger	11	<u>1.748.680</u>	<u>1.527.389</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.769.587</u>	<u>1.581.274</u>
Aktiver		<u><u>78.634.237</u></u>	<u><u>78.445.924</u></u>

Balance
pr. 31. december

	note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Andelsindskud		16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.		10.976.614	5.668.118
Egenkapital før andre reserver		<u>27.118.264</u>	<u>21.809.768</u>
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.000.000	300.000
Andre reserver i alt		<u>1.000.000</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital		<u>28.118.264</u>	<u>22.109.768</u>
Prioritetsgæld	12	48.601.717	54.411.411
Langfristede gældsforpligtelser		<u>48.601.717</u>	<u>54.411.411</u>
Prioritetsgæld	12	1.768.347	1.757.250
Forudbetalinger	13	13.280	13.280
Varmeregnskab	14	53.200	45.430
Øvrig gæld	15	79.429	108.785
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.914.256</u>	<u>1.924.745</u>
Gældsforpligtelser		<u>50.515.973</u>	<u>56.336.156</u>
Passiver		<u>78.634.237</u>	<u>78.445.924</u>
Bestyrelsesansvarsforsikring	16		
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
	kr.	kr.
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	16.141.650	16.141.650
	<u>16.141.650</u>	<u>16.141.650</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	5.668.118	4.012.496
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	4.041.346	-446.336
Overført til andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	1.267.150	2.101.958
	<u>10.976.614</u>	<u>5.668.118</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>27.118.264</u>	<u>21.809.768</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	300.000	120.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	700.000	180.000
Anvendt i året	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>300.000</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>1.000.000</u>	<u>300.000</u>
Andre reserver	<u>1.000.000</u>	<u>300.000</u>
Egenkapital i alt	<u>28.118.264</u>	<u>22.109.768</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021	Budget 2021 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2020	Budget 2022 <small>(ej revideret)</small>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift				
Boligafgift, beboelse	3.570.612	3.570.000	3.827.424	3.513.000
	3.570.612	3.570.000	3.827.424	3.513.000
Note 2. Andre indtægter				
Arbejdsdage	20.916	6.000	8.964	15.000
	20.916	6.000	8.964	15.000
Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger				
Ejendomsskatter	241.104	240.000	241.104	241.200
Renovation	115.607	123.000	105.028	108.000
Rottebekæmpelse	1.904	3.000	1.904	2.400
Bygningsforsikringer	48.151	48.000	43.984	48.000
Elforbrug	82.435	66.000	60.932	96.000
	489.201	480.000	452.952	495.600

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020	Budget 2022 (ej revideret)
	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer				
Ejendomsservice og trappevask	98.475	108.000	100.369	126.000
Container	0	6.000	0	0
Rengøringsartikler	0	0	0	3.000
Vinduespolering	9.945	12.000	9.945	12.000
Materialeudgifter (incl. Olie til terrasserne)	20.561	36.000	4.358	6.000
Bidrag grundejerforening	106.944	108.000	106.944	108.000
	<u>235.925</u>	<u>270.000</u>	<u>221.616</u>	<u>255.000</u>
Note 5. Vedligeholdelse, løbende				
VVS-anlæg	39.064	30.000	38.946	42.000
El-anlæg	23.437	42.000	27.580	30.000
Elevatorservice/serviceabonnement	23.274	24.000	22.547	26.400
Serviceabonnement ventilation	16.873	6.000	6.241	6.000
Serviceabonnement dørlukker	3.062	0	3.063	9.000
Skadedyrsservice	0	0	4.225	0
Primære bygningsdele	13.508	0	0	0
Komplementerende bygningsdele	2.640	6.000	2.254	3.000
Vedligeholdelse budget	0	120.000	0	120.000
	<u>121.858</u>	<u>228.000</u>	<u>104.856</u>	<u>236.400</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021	Budget 2021 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2020	Budget 2022 <small>(ej revideret)</small>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger				
Administrationshonorar	49.445	50.000	49.350	51.000
Revisorhonorar	18.000	18.000	18.000	18.000
Honorar varmeregnskab	19.492	24.000	19.483	19.800
Kontorartikler	141	0	0	0
Porto og kopier	1.984	4.000	3.031	3.000
Gebyrer	4.312	6.000	3.402	4.800
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>93.374</u>	<u>102.000</u>	<u>93.266</u>	<u>96.600</u>
Valuarvurdering	14.000	14.000	14.000	15.000
Kontor og telefongodtgørelse bestyrelse	11.200	12.000	11.200	12.000
Bestyrelsesudgifter	660	0	1.161	3.000
Mødeudgifter	7.986	12.000	9.463	9.000
Beboeraktiviteter	2.009	0	0	3.000
Gaver og præsentation	200	0	0	0
EDB udgifter bestyrelse	4.412	3.000	494	0
Øvrige foreningsudgifter	0	4.000	0	0
Kontingent ABF	8.460	9.000	8.220	9.000
Tab på udestående fordringer	605	0	0	0
Diverse udgifter	0	0	0	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>49.532</u>	<u>54.000</u>	<u>44.538</u>	<u>51.000</u>
	<u>142.906</u>	<u>156.000</u>	<u>137.804</u>	<u>147.600</u>
Note 7. Finansielle omkostninger				
Renter, pengeinstitutter, negativ renter	12.262	6.000	5.892	15.000
Realkredit Danmark Hovedstol 54.478.000	346.905	0	359.915	0
Renter Realkredit Danmark	0	348.000	0	336.000
Bidrag Realkredit Danmark	275.321	276.000	285.647	266.400
Refusion Bidrag fra Realkredit Danmark	0	0	-14.252	0
	<u>634.488</u>	<u>630.000</u>	<u>637.202</u>	<u>617.400</u>

Noter til balancen

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 1rg, Mørkhøj Søborg		
Kostpris 1. januar	76.864.650	76.864.650
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	<u>70.000.000</u>	<u>70.000.000</u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport af 27. januar 2022.	<u>108.768.000</u>	<u>103.600.000</u>

Noter til balancen - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.	0	18.361
Igangværende salg af andele	9.600	24.000
Andre tilgodehavender	0	58
	<u>9.600</u>	<u>42.419</u>
Note 10. Vandregnskab		
A conto indbetaling vandbidrag fra beboerne	-145.792	-150.231
Betalt vandudgifter til vandværk	150.052	131.397
Afsat efterregulering vand 2019	0	24.000
	<u>4.260</u>	<u>5.166</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Danske Bank 3001 10713692	1.743.166	1.525.387
Bestyrelseskonto 9444 4816075084	5.514	
Kassebeholdning	0	2.002
	<u>1.748.680</u>	<u>1.527.389</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2021 kr.	2020 kr.
Realkredit Danmark lån 012	622.226	1.757.250	50.370.064	53.965.074	55.722.325
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				53.965.074	55.722.325
Kursregulering af prioritetsgæld				-3.595.010	446.336
	<u>622.226</u>	<u>1.757.250</u>	<u>50.370.064</u>	<u>50.370.064</u>	<u>56.168.661</u>
Tilskud, rente og bidragsstøtte	<u>0</u>				
Betalte renter	<u>622.226</u>				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)				1.768.347	1.757.250
Lang del af gæld (mere end 1 år)				48.601.717	54.411.411
				<u>50.370.064</u>	<u>56.168.661</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet				<u>45.010.963</u>	<u>46.824.403</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, kontantlån 012. Hovedstol kr. 54.478.000, rentesats 0,63% med bidragsats på 0,5%. Restløbetid 28 år. Næste års afdrag udgør kr. 1.768.347. Kursværdi ved obligationskurs 91,69.

Noter til balancen - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 13. Forudbetalinger		
Modtaget s conto arbejdsdage	13.280	13.280
	<u>13.280</u>	<u>13.280</u>
Note 14. Varmeregnskab		
A conto varmebetaling	310.080	297.820
Betalte varmeudgifter	-256.880	-252.390
	<u>53.200</u>	<u>45.430</u>
Note 15. Øvrig gæld		
Kreditorer	25.379	8.840
Varmeafregning - fraflytter	0	1.880
Mellemregning med andelshaver	5	0
Øvrige skyldige omkostninger	54.045	98.065
	<u>79.429</u>	<u>108.785</u>
Note 16. Bestyrelsesansvarsforsikring		
Foreningen har tegnet police hos Nykredit med en maksimal dækning på kr. 1.000.000 pr. forsikringsår, dog maksimalt kr. 300.000 pr. forsikringsbegivenhed.		

Noter til balancen - fortsat

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 53.965.074 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 76.864.650.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2019	2020	2021	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	
		m ²	m ²	stk.	
				BBR Areal	
				m ²	
B1	Andelsboliger	3.554	3.554	40	3.554
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	3.554	3.554	40	3.554

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
	Sæt kryds				
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Ikke relevant				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

	kr.	kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	108.768.000	30.604

	kr.	kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	281

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,92
----	-------------------------------------	------

	Sæt kryds	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

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Felt nr.				kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	293.020	* 12 /	3.554	989
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.554	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.554	0

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	22	642	554

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.607
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.716
K3	Teknisk andelsværdi	30.323

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	5	30	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	5	30	34

		%
P	Friværdi	34,28

(gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	416	494	494

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, der er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		27.118.264
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-76.864.650	
Ejendom, valuarvurdering pr. 31. december 2021	108.768.000	31.903.350
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	50.370.064	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-50.370.064</u>	<u>0</u>
		<u>59.021.614</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>59.021.614</u> 16.141.650	<u>3,656479604</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 13. juli 2021		<u>3,007444592</u>

Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

Note 19. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Adresse	Indskud (kr.) i alt	Andelsværdi (kr.) inkl. indskud
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	1.305.363
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	1.101.880
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	1.458.935
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	1.128.755
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	1.478.132
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	1.167.148
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	1.489.650
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	1.205.541
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	1.489.650
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	1.213.220
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	1.520.364
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	1.220.899
Gyngemose Parkvej 19, 6	514.500	1.881.259
Gyngemose Parkvej 21, St. tv	392.700	1.435.900
Gyngemose Parkvej 21, St. th	378.000	1.382.149
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	1.428.221
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	1.458.935
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	1.447.417
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	1.478.132
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	1.447.417
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	1.478.132
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	1.458.935
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	1.489.650
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	1.458.935
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	1.520.364
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	1.473.031
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	1.851.806
Gyngemose Parkvej 23, St. tv	325.500	1.190.184
Gyngemose Parkvej 23, St. th	499.800	1.827.509
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	1.228.577
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	1.827.509
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	1.247.774
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	1.827.509
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	1.259.292
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	1.842.866
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	1.282.327
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	1.858.223
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	1.290.006
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	1.873.580
Gyngemose Parkvej 23, 6	546.000	1.996.438
	<u>16.141.650</u>	<u>59.021.614</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Søterrasserne I 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.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdi. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominel restgæld. Kursreguleringen udgør primo kr. -446.336.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra arbejdsdage, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmateriel og inventar m.v.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Foreningen er ikke skattepligtig

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af 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 af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksring af indeksslån, 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgpris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 18, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19.

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.

Andelsboligforeningen Søterrasserne I

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

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

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	108.768.000	30.604

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	281

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	989

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	16.607
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	13.716
K3	Teknisk andelsværdi	30.323

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

		%
P	Friværdi	34,28

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.”

Gitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-724200184052

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-02-21 09:01:52 UTC

NEM ID 

Lars Christoffersen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-474381666773

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-02-21 09:15:41 UTC

NEM ID 

Ole Verner Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-908303048456

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-02-21 11:46:43 UTC

NEM ID 

Pia Maria Hagelin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-643211682409

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-02-21 20:30:23 UTC

NEM ID 

Anesa Cavkic

Formand

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-02-22 06:14:33 UTC

NEM ID 

Anesa Cavkic

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-02-22 06:14:33 UTC

NEM ID 

Palle Kubach

Underskrivende revisor

Serienummer: CVR:35382879-RID:38988111

IP: 52.233.xxx.xxx

2022-02-22 07:57:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WJ30Z-GXQPM-LLG6D-OM4J5-Y668K-65K2Q

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>