

# Andelsboligforeningen

## Søterrasserne I

Gyngemose Parkvej 19-23

2860 Søborg

CVR-nr. 32 63 26 88

## Årsrapport for 2022

18. regnskabsår

**Administrator:**

DEAS A/S

Dirch Passer Allé 76

2000 Frederiksberg

Tlf.: 39 46 61 90

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	10
Andelsværdiberegning	21
Anvendt regnskabspraksis	23
<b>Bilag</b>	
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 / 2023

**Dirigent:**

---

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 20. februar 2023

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

## Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021	Budget 2023 (ej revideret)
	note	kr.	kr.	kr.	Kr.
<b>Indtægter</b>					
Boligafgift	1	3.516.237	3.513.000	3.570.612	3.516.000
Andre indtægter	2	20.277	15.000	20.916	18.000
<b>Indtægter i alt</b>		<u>3.536.514</u>	<u>3.528.000</u>	<u>3.591.528</u>	<u>3.534.000</u>
<b>Omkostninger</b>					
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	3	510.105	495.600	489.201	522.000
Renholdelse og udenomsarealer	4	258.656	255.000	235.925	294.000
Vedligeholdelse, løbende	5	189.616	236.400	121.858	223.000
Administrations- og foreningsomkostninger	6	161.642	147.600	142.906	159.000
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>1.120.019</u>	<u>1.134.600</u>	<u>989.890</u>	<u>1.198.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>2.416.495</u>	<u>2.393.400</u>	<u>2.601.638</u>	<u>2.336.000</u>
Finansielle omkostninger netto	7	412.520	617.400	634.488	546.000
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>412.520</u>	<u>617.400</u>	<u>634.488</u>	<u>546.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		2.003.975	1.776.000	1.967.150	1.790.000
Skat af årets resultat		0	0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>2.003.975</u>	<u>1.776.000</u>	<u>1.967.150</u>	<u>1.790.000</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
Overført til reserver, vedligeholdelse af ejendom		0	0	700.000	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		2.003.975	1.776.000	1.267.150	1.790.000
		<u>2.003.975</u>	<u>1.776.000</u>	<u>1.967.150</u>	<u>1.790.000</u>
<b>Likviditetresultat</b>					
Årets resultat		2.003.975	1.776.000	1.967.150	1.790.000
Betalte prioritetsafdrag		-1.739.222	-1.768.800	-1.757.250	-1.740.000
Ekstraordinær prioritetsafdrag		-1.174.472	0	0	0
<b>Likviditetresultat i alt</b>		<u>-909.719</u>	<u>7.200</u>	<u>209.900</u>	<u>50.000</u>



**Balance**  
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 1rg, Mørkhøj Søborg	8	<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>76.864.650</u>	<u>76.864.650</u>
Andre tilgodehavender	9	2.662	9.600
Vandregnskab	10	0	4.260
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.373</u>	<u>7.047</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>10.035</u>	<u>20.907</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<u>958.362</u>	<u>1.748.680</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>968.397</u>	<u>1.769.587</u>
<b>Aktiver</b>		<u>77.833.047</u>	<u>78.634.237</u>

**Balance**  
pr. 31. december

	note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		16.141.650	16.141.650
Overført resultat m.v.		9.385.579	7.381.604
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>25.527.229</u>	<u>23.523.254</u>
<b>Andre reserver</b>			
<b>(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		1.000.000	1.000.000
<b>Andre reserver i alt</b>		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>26.527.229</u>	<u>24.523.254</u>
Prioritetsgæld	12	49.310.914	52.196.727
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>49.310.914</u>	<u>52.196.727</u>
Prioritetsgæld	12	1.740.466	1.768.347
Forudbetalinger	13	13.280	13.280
Varmeregnskab	14	14.040	53.200
Vandregnskab	15	19.432	0
Øvrig gæld	16	207.686	79.429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.994.904</u>	<u>1.914.256</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>51.305.818</u>	<u>54.110.983</u>
<b>Passiver</b>		<u>77.833.047</u>	<u>78.634.237</u>
<b>Bestyrelsesansvarsforsikring</b>	17		
<b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>	18		
<b>Nøgleoplysninger</b>	19		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	20		

## Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2022

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. januar	16.141.650	16.141.650
	<u>16.141.650</u>	<u>16.141.650</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat m.v., primo	7.381.604	5.668.118
Ændring i nominel værdi, prioritetsgæld	0	446.336
Rest af årets resultat	2.003.975	1.267.150
	<u>9.385.579</u>	<u>7.381.604</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>25.527.229</b></u>	<u><b>23.523.254</b></u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve, primo	1.000.000	300.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Reserveret i året	0	700.000
Anvendt i året	0	0
	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>
<b>Andre reserver</b>	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>1.000.000</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>26.527.229</b></u>	<u><b>24.523.254</b></u>

## Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2022	Budget 2022 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2021	Budget 2023 <small>(ej revideret)</small>
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>				
Boligafgift, beboelse	3.516.237	3.513.000	3.570.612	3.516.000
	<b>3.516.237</b>	<b>3.513.000</b>	<b>3.570.612</b>	<b>3.516.000</b>
<b>Note 2. Andre indtægter</b>				
Arbejdsdage	17.928	15.000	20.916	18.000
Nulstilling gamle konti	2.349	0	0	0
	<b>20.277</b>	<b>15.000</b>	<b>20.916</b>	<b>18.000</b>
<b>Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b>				
Ejendomsskatter	241.104	241.200	241.104	240.000
Renovation	105.849	108.000	115.607	102.000
Rottebekæmpelse	1.904	2.400	1.904	6.000
Bygningsforsikringer	50.775	48.000	48.151	54.000
Elforbrug	110.473	96.000	82.435	120.000
	<b>510.105</b>	<b>495.600</b>	<b>489.201</b>	<b>522.000</b>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021	Budget 2023 (ej revideret)
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Note 4. Renholdelse og udenomsarealer</b>				
Ejendomsservice og trappevask	134.400	126.000	98.475	162.000
Rengøringsartikler	497	3.000	0	6.000
Vinduespolering	3.098	12.000	9.945	0
Anden rengøring	1.250	0	0	0
Materialeudgifter	6.051	6.000	20.561	6.000
Bidrag grundejerforening	113.360	108.000	106.944	120.000
	<u>258.656</u>	<u>255.000</u>	<u>235.925</u>	<u>294.000</u>
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>				
VVS-anlæg	44.803	42.000	39.064	42.000
El-anlæg	27.220	30.000	23.437	30.000
Elevatorservice/serviceabonnement	24.705	26.400	23.274	27.000
Serviceabonnement ventilation	6.416	6.000	16.873	9.000
Serviceabonnement dørlukker	3.262	9.000	3.062	9.000
Øvrige dele og anlæg	1.070	0	0	0
Primære bygningsdele	62.733	0	13.508	100.000
Komplementerende bygningsdele	2.282	3.000	2.640	6.000
Overfladebehandling skaktrum	17.125	0	0	0
Vedligeholdelse budget	0	120.000	0	0
	<u>189.616</u>	<u>236.400</u>	<u>121.858</u>	<u>223.000</u>

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2022	Budget 2022 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2021	Budget 2023 <small>(ej revideret)</small>
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	50.730	51.000	49.445	54.000
Revisorhonorar	18.000	18.000	18.000	18.000
Honorar varme og vandregnskab	19.638	19.800	19.492	21.000
Honorar energimærke	16.434	0	0	0
Kontorartikler	0	0	141	0
Porto og kopier	1.344	3.000	1.984	6.000
Gebyrer	6.290	4.800	4.312	6.000
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>112.436</u>	<u>96.600</u>	<u>93.374</u>	<u>105.000</u>
Valuarvurdering	15.000	15.000	14.000	15.000
Kontor og telefongodtgørelse bestyrelse	12.600	12.000	11.200	12.000
Bestyrelsesudgifter lokaleleje	500	3.000	660	3.000
Mødeudgifter	8.066	9.000	7.986	6.000
Beboeraktiviteter	1.496	3.000	2.009	3.000
Gaver og præsentation	0	0	200	0
EDB udgifter hjemmeside	2.844	0	4.412	0
Øvrige foreningsudgifter	0	0	0	6.000
Kontingent ABF	8.700	9.000	8.460	9.000
Tab på udestående fordringer	0	0	605	0
Diverse udgifter	0	0	0	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>49.206</u>	<u>51.000</u>	<u>49.532</u>	<u>54.000</u>
	<u>161.642</u>	<u>147.600</u>	<u>142.906</u>	<u>159.000</u>
<b>Note 7. Finansielle omkostninger netto</b>				
Renter, pengeinstitutter, negativ renter	8.258	15.000	12.262	0
Realkredit Danmark Hovedstol 56.216.766	330.304	0	346.905	0
Renter Realkredit Danmark	0	336.000	0	318.000
Bidrag Realkredit Danmark	249.221	266.400	275.321	228.000
Kursgevinst delvis indfrielse Realkredit Danmark	-177.508	0	0	0
Låneomkostning Realkredit Danmark	2.245	0	0	0
	<u>412.520</u>	<u>617.400</u>	<u>634.488</u>	<u>546.000</u>

## Noter til balancen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 1rg, Mørkhøj Søborg</b>		
Kostpris 1. januar	76.864.650	76.864.650
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<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
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>76.864.650</b></u>	<u><b>76.864.650</b></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020	<u><b>70.000.000</b></u>	<u><b>70.000.000</b></u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport af 9. januar 2023.	<u><b>111.800.000</b></u>	<u><b>108.768.000</b></u>

## Noter til balancen - fortsat

	2022 kr.	2021 kr.
<b>Note 9. Andre tilgodehavender</b>		
Igangværende salg af andele	0	9.600
Andre tilgodehavender	2.662	0
	<u>2.662</u>	<u>9.600</u>
	<u><b>2.662</b></u>	<u><b>9.600</b></u>
<b>Note 10. Vandregnskab</b>		
A conto indbetaling vandbidrag fra beboerne	0	-145.792
Betalt vandudgifter til vandværk	0	150.052
	<u>0</u>	<u>150.052</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.260</b></u>
<b>Note 11. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 3001 10713692	955.120	1.743.166
Bestyrelseskonto 9444 4816075084	3.242	5.514
	<u>958.362</u>	<u>1.748.680</u>
	<u><b>958.362</b></u>	<u><b>1.748.680</b></u>



## Noter til balancen, fortsat

### Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	2022 kr.	2021 kr.
Realkredit Danmark lån 012	440.516	1.305.815	0	0	53.965.074
Realkredit Danmark lån 013	139.009	433.407	36.080.667	51.051.380	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>			36.080.667	51.051.380	53.965.074
Kursregulering af prioritetsgæld				-14.970.713	-3.595.010
	<u>579.525</u>	<u>1.739.222</u>	<u>0</u>	<u>36.080.667</u>	<u>50.370.064</u>
Tilskud, rente og bidragsstøtte	0				
<b>Betalte renter/bidrag</b>	<u>579.525</u>				

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.740.466	1.768.347
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>49.310.914</u>	<u>52.196.727</u>
	<u>51.051.380</u>	<u>53.965.074</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	<u>42.238.444</u>	<u>45.010.963</u>

#### Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, kontantlån 013. Hovedstol kr. 56.216.766, rentesats 0,63% med bidragsats på 0,45%. Restløbetid 27 år. Næste års afdrag udgør kr. 1.740.466. Kursværdi ved obligationskurs 69,47

Der er i årets løb betalt delvis indfrielse til Realkredit Danmark på kr. 1.174.472

## Noter til balancen - fortsat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 13. Forudbetalinger</b>		
Modtaget a conto arbejdsdage	13.280	13.280
	<u>13.280</u>	<u>13.280</u>
<b>Note 14. Varmeregnskab</b>		
A conto varmebetaling	293.160	310.080
Betalte varmeudgifter	-279.120	-256.880
	<u>14.040</u>	<u>53.200</u>
<b>Note 15. Vandregnskab</b>		
A conto vandbetaling	154.621	0
Betalt vandudgifter	-135.189	0
	<u>19.432</u>	<u>0</u>
<b>Note 16. Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	16.329	25.379
Mellemregning med andelshaver	5.147	5
Øvrige skyldige omkostninger	186.210	54.045
	<u>207.686</u>	<u>79.429</u>

## Note 17. 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 18. Eventualaktiver og -forpligtelser**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 56.216.766 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 19. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	31/12	31/12	31/12	
		2020	2021	2022	
		BBR Areal	BBR Areal	Antal	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	stk.	
				BBR Areal	
				m <sup>2</sup>	
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	<b>I alt</b>	<b>3.554</b>	<b>3.554</b>	<b>40</b>	<b>3.554</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: Ikke relevant				

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	2005
D2	Ejendommens opførelsesår	2006

## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 19. 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.		

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

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

F2		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	111.800.000	31.458

F3		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.497.071	703

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,23
----	-------------------------------------	------

	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 19. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	293.020	* 12 /	3.554	989
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.554	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	3.554	0

		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	642	554	564

		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	20.804
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	14.164
K3	Teknisk andelsværdi	34.968

		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	34	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	30	34	53

		%
P	Friværdi	33,25

(gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	494	494	489

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 20. 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.

		<b>kr.</b>
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december		25.527.229
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	-76.864.650	
Ejendom, valuarvurdering pr. 31. december 2022	111.800.000	34.935.350
Reserveret til kurstab 10% af kr. 14.970.713		-1.497.071
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	51.051.380	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>36.080.667</u>	<u>14.970.713</u>
		<u>73.936.221</u>
	<u>73.936.221</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	16.141.650	<u>4,580462406</u>
<b>Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):</b>		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 9. marts 2022		<u>3,656479604</u>

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 20. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

<b>Adresse</b>	<b>Indskud (kr.) i alt</b>	<b>Andelsværdi (kr.) inkl. indskud</b>
Gyngemose Parkvej 19, St. tv	357.000	1.635.225
Gyngemose Parkvej 19, St. th	301.350	1.380.322
Gyngemose Parkvej 19, 1. tv	399.000	1.827.604
Gyngemose Parkvej 19, 1. th	308.700	1.413.989
Gyngemose Parkvej 19, 2. tv	404.250	1.851.652
Gyngemose Parkvej 19, 2. th	319.200	1.462.084
Gyngemose Parkvej 19, 3. tv	407.400	1.866.080
Gyngemose Parkvej 19, 3. th	329.700	1.510.178
Gyngemose Parkvej 19, 4. tv	407.400	1.866.080
Gyngemose Parkvej 19, 4. th	331.800	1.519.797
Gyngemose Parkvej 19, 5. tv	415.800	1.904.556
Gyngemose Parkvej 19, 5. th	333.900	1.529.416
Gyngemose Parkvej 19, 6	514.500	2.356.648
Gyngemose Parkvej 21, St. tv	392.700	1.798.748
Gyngemose Parkvej 21, St. th	378.000	1.731.415
Gyngemose Parkvej 21, 1. tv	390.600	1.789.129
Gyngemose Parkvej 21, 1. th	399.000	1.827.604
Gyngemose Parkvej 21, 2. tv	395.850	1.813.176
Gyngemose Parkvej 21, 2. th	404.250	1.851.652
Gyngemose Parkvej 21, 3. tv	395.850	1.813.176
Gyngemose Parkvej 21, 3. th	404.250	1.851.652
Gyngemose Parkvej 21, 4. tv	399.000	1.827.604
Gyngemose Parkvej 21, 4. th	407.400	1.866.080
Gyngemose Parkvej 21, 5. tv	399.000	1.827.604
Gyngemose Parkvej 21, 5. th	415.800	1.904.556
Gyngemose Parkvej 21, 6. tv	402.855	1.845.262
Gyngemose Parkvej 21, 6. th	506.445	2.319.752
Gyngemose Parkvej 23, St. tv	325.500	1.490.941
Gyngemose Parkvej 23, St. th	499.800	2.289.315
Gyngemose Parkvej 23, 1. tv	336.000	1.539.035
Gyngemose Parkvej 23, 1. th	499.800	2.289.315
Gyngemose Parkvej 23, 2. tv	341.250	1.563.083
Gyngemose Parkvej 23, 2. th	499.800	2.289.315
Gyngemose Parkvej 23, 3. tv	344.400	1.577.511
Gyngemose Parkvej 23, 3. th	504.000	2.308.553
Gyngemose Parkvej 23, 4. tv	350.700	1.606.368
Gyngemose Parkvej 23, 4. th	508.200	2.327.791
Gyngemose Parkvej 23, 5. tv	352.800	1.615.987
Gyngemose Parkvej 23, 5. th	512.400	2.347.029
Gyngemose Parkvej 23, 6	546.000	2.500.932
	<u>16.141.650</u>	<u>73.936.221</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:

Prioritetsgæld indregnes fremadrettet til nominel restgæld. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til kursværdi. Ændringen indebærer en nedsættelse af egenkapital primo med kr. 3.595.010.

## 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, indeksering 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 nettosalgspris 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 nominal restgæld.

## 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 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20.

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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	111.800.000	31.458

		kr.	kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.497.071	703

		kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	989

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	20.804
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	14.164
K3	Teknisk andelsværdi	34.968

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

		%
P	Friværdi	33,25

# PENNEO

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

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

## Nicolaj Rübot Boje

Administrator

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-30 19:23:05 UTC

NEM ID 

## Gitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 00403fc2-dac0-4b1f-a7a8-25d95c61247e

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-03-30 19:32:06 UTC

Mit  

## Lars Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-474381666773

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-03-31 03:55:37 UTC

NEM ID 

## Ole Verner Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1f28242b-5f12-4e06-ae5e-b1fbf1bae8eb

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-31 06:40:13 UTC

Mit  

## Anesa Cavkic

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-04-01 20:28:11 UTC

NEM ID 

## Anesa Cavkic

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-04-01 20:28:11 UTC

NEM ID 

## Pia Maria Hagelin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-643211682409

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-04-02 09:19:38 UTC

NEM ID 

## Palle Kubach

Underskrivende revisor

Serienummer: CVR:35382879-RID:38988111

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-04-03 06:00:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UK86V-KEEMO-A3HVE-UK50L-G8UIN-7Y2N1

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>