

# Andelsboligforeningen Søterrasserne I

Gyngemose Parkvej 19-23

2860 Søborg

CVR-nr. 32 63 26 88

## Årsrapport for 2023

19. 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 / 2024

**Dirigent:**

---

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2024

### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 26. februar 2024

**ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Palle Valentin Kubach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16567

## Resultatopgørelse for 2023

|  |      | Realiseret<br>2023 | Budget<br>2023<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2022 | Budget<br>2024<br>(ej revideret) |
|--|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|  | note | kr.                | kr.                              | kr.                | Kr.                              |
| <b>Indtægter</b>                                     |      |                    |                                  |                    |                                  |
| Boligafgift  | 1    | 3.516.237          | 3.516.000                        | 3.516.237          | 3.516.000                        |
| Andre indtægter                                      | 2    | 21.912             | 18.000                           | 20.277             | 20.000                           |
| <b>Indtægter i alt</b>                               |      | <u>3.538.149</u>   | <u>3.534.000</u>                 | <u>3.536.514</u>   | <u>3.536.000</u>                 |
| <b>Omkostninger</b>                                  |      |                    |                                  |                    |                                  |
| Ejendoms- og forbrugsomkostninger                    | 3    | 466.386            | 522.000                          | 510.105            | 492.000                          |
| Renholdelse og udenomsarealer                        | 4    | 280.467            | 294.000                          | 258.656            | 312.000                          |
| Vedligeholdelse, løbende                             | 5    | 243.124            | 223.000                          | 189.616            | 202.000                          |
| Administrations- og foreningsomkostninger            | 6    | 147.955            | 159.000                          | 161.642            | 159.000                          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                            |      | <u>1.137.932</u>   | <u>1.198.000</u>                 | <u>1.120.019</u>   | <u>1.165.000</u>                 |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>               |      | <u>2.400.217</u>   | <u>2.336.000</u>                 | <u>2.416.495</u>   | <u>2.371.000</u>                 |
| Finansielle indtægter                                | 7    | 14.324.219         | 0                                | 177.508            | 3.000                            |
| Finansielle omkostninger                             | 7    | 1.486.236          | 546.000                          | 590.028            | 1.704.000                        |
| <b>Finansielle indtægter, netto</b>                  |      | <u>12.837.983</u>  | <u>-546.000</u>                  | <u>-412.520</u>    | <u>-1.701.000</u>                |
| <b>Resultat før skat</b>                             |      | 15.238.200         | 1.790.000                        | 2.003.975          | 670.000                          |
| Skat af årets resultat                               |      | 0                  | 0                                | 0                  | 0                                |
| <b>Årets resultat</b>                                |      | <u>15.238.200</u>  | <u>1.790.000</u>                 | <u>2.003.975</u>   | <u>670.000</u>                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>              |      |                    |                                  |                    |                                  |
| Overført til reserver, vedligeholdelse af ejendom    |      | 0                  | 0                                | 0                  | 0                                |
| Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom      |      | 0                  | 0                                | 0                  | 0                                |
| Overført restandel af årets resultat til egenkapital |      | 15.238.200         | 1.790.000                        | 2.003.975          | 670.000                          |
|  |      | <u>15.238.200</u>  | <u>1.790.000</u>                 | <u>2.003.975</u>   | <u>670.000</u>                   |
| <b>Likviditetresultat</b>                            |      |                    |                                  |                    |                                  |
| Årets resultat                                       |      | 15.238.200         | 1.790.000                        | 2.003.975          | 670.000                          |
| Kursgevinst omlægning lån                            |      | -14.321.576        | 0                                | 0                  | 0                                |
| Låneomkostninger                                     |      | 136.233            | 0                                | 0                  | 0                                |
| Betalte prioritetsafdrag                             |      | -981.384           | -1.740.000                       | -1.739.222         | -620.000                         |
| Ekstraordinær prioritetsafdrag                       |      | 0                  | 0                                | -1.174.472         | 0                                |
| <b>Likviditetresultat i alt</b>                      |      | <u>71.473</u>      | <u>50.000</u>                    | <u>-909.719</u>    | <u>50.000</u>                    |



**Balance**  
pr. 31. december

|  | note | 2023<br>kr.              | 2022<br>kr.              |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                          |                          |
| Ejendommen, Matr. nr. 1rg, Mørkhøj<br>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    | 22.847                   | 2.662                    |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 8.161                    | 7.373                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <u>31.008</u>            | <u>10.035</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | 10   | <u>1.063.472</u>         | <u>958.362</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <u>1.094.480</u>         | <u>968.397</u>           |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <u><u>77.959.130</u></u> | <u><u>77.833.047</u></u> |

**Balance**  
pr. 31. december

|   | note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                       |      |                   |                   |
| Andelsindskud   |      | 16.141.650        | 16.141.650        |
| Overført resultat m.v.                                |      | 24.623.779        | 9.385.579         |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                 |      | <u>40.765.429</u> | <u>25.527.229</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>41.765.429</u> | <u>26.527.229</u> |
| Prioritetsgæld  | 11   | 35.268.339        | 49.310.914        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                |      | <u>35.268.339</u> | <u>49.310.914</u> |
| Prioritetsgæld  | 11   | 617.291           | 1.740.466         |
| Forudbetalinger                                       | 12   | 13.280            | 13.280            |
| Varmeregnskab   | 13   | 67.329            | 14.040            |
| Vandregnskab  | 14   | 35.700            | 19.432            |
| Øvrig gæld  | 15   | 191.762           | 207.686           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                |      | <u>925.362</u>    | <u>1.994.904</u>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                             |      | <u>36.193.701</u> | <u>51.305.818</u> |
| <b>Passiver</b>                                       |      | <u>77.959.130</u> | <u>77.833.047</u> |
| <b>Bestyrelsesansvarsforsikring</b>                   | 16   |                   |                   |
| <b>Eventualaktiver og -forpligtelser</b>              | 17   |                   |                   |
| <b>Nøgleoplysninger</b>                               | 18   |                   |                   |
| <b>Beregning af andelsværdi</b>                       | 19   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

|   | <b>2023</b>              | <b>2022</b>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | kr.                      | kr.                      |
| <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                 | 9.385.579                | 7.381.604                |
| Rest af årets resultat                        | 15.238.200               | 2.003.975                |
|   | <u>24.623.779</u>        | <u>9.385.579</u>         |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>         | <u><b>40.765.429</b></u> | <u><b>25.527.229</b></u> |
| <b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b> |                          |                          |
| Reserve, primo                                | 1.000.000                | 1.000.000                |
| Overført til/fra "Overført resultat"          | 0                        | 0                        |
| Reserveret i året                             | 0                        | 0                        |
| 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>41.765.429</b></u> | <u><b>26.527.229</b></u> |

## Noter til resultatopgørelsen

|  | Realiseret<br>2023 | Budget<br>2023<br><small>(ej revideret)</small> | Realiseret<br>2022 | Budget<br>2024<br><small>(ej revideret)</small> |
|--|--------------------|---|--------------------|---|
|  | kr.                | kr.   | kr.                | kr.   |
| <b>Note 1. Boligafgift</b>                       |                    |   |                    |   |
| Boligafgift, beboelse                            | 3.516.237          | 3.516.000                                       | 3.516.237          | 3.516.000                                       |
|  | <b>3.516.237</b>   | <b>3.516.000</b>                                | <b>3.516.237</b>   | <b>3.516.000</b>                                |
| <b>Note 2. Andre indtægter</b>                   |                    |   |                    |   |
| Arbejdsdage                                      | 21.912             | 18.000  | 17.928             | 20.000  |
| Nulstilling gamle konti                          | 0                  | 0   | 2.349              | 0   |
|  | <b>21.912</b>      | <b>18.000</b>                                   | <b>20.277</b>      | <b>20.000</b>                                   |
| <b>Note 3. Ejendoms- og forbrugsomkostninger</b> |                    |   |                    |   |
| Ejendomsskatter                                  | 241.104            | 240.000   | 241.104            | 248.000   |
| Renovation                                       | 103.168            | 102.000   | 105.849            | 112.000   |
| Rottebekæmpelse                                  | 4.349              | 6.000   | 1.904              | 1.000   |
| Bygningsforsikringer                             | 55.680             | 54.000  | 50.775             | 59.000  |
| Elforbrug  | 62.085             | 120.000   | 110.473            | 72.000  |
|  | <b>466.386</b>     | <b>522.000</b>                                  | <b>510.105</b>     | <b>492.000</b>                                  |

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

|  | Realiseret<br>2023 | Budget<br>2023<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2022 | Budget<br>2024<br>(ej revideret) |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
|  | kr.                | kr.                              | kr.                | kr.                              |
| <b>Note 4. Renholdelse og udenomsarealer</b> |                    |                                  |                    |                                  |
| Ejendomsservice og trappevask                | 165.315            | 162.000                          | 134.400            | 168.000                          |
| Rengøringsartikler                           | 0                  | 6.000                            | 497                | 0                                |
| Vinduespolering                              | -5.625             | 0                                | 3.098              | 0                                |
| Anden rengøring                              | 0                  | 0                                | 1.250              | 0                                |
| Materialeudgifter                            | 1.000              | 6.000                            | 6.051              | 24.000                           |
| Bidrag grundejerforening                     | 119.777            | 120.000                          | 113.360            | 120.000                          |
|  | <u>280.467</u>     | <u>294.000</u>                   | <u>258.656</u>     | <u>312.000</u>                   |
| <b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>      |                    |                                  |                    |                                  |
| VVS-anlæg                                    | 21.281             | 42.000                           | 44.803             | 18.000                           |
| Vand og varmelånere                          | 98.066             |                                  |                    |                                  |
| El-anlæg                                     | 26.105             | 30.000                           | 27.220             | 27.000                           |
| Elevatorservice/serviceabonnement            | 48.793             | 27.000                           | 24.705             | 27.000                           |
| Serviceabonnement ventilation                | 6.533              | 9.000                            | 6.416              | 6.000                            |
| Serviceabonnement dørlukker                  | 7.199              | 9.000                            | 3.262              | 6.000                            |
| Øvrige dele og anlæg                         | 0                  | 0                                | 1.070              | 0                                |
| Primære bygningsdele                         | 0                  | 100.000                          | 62.733             | 0                                |
| Komplementerende bygningsdele                | 35.147             | 6.000                            | 2.282              | 18.000                           |
| Overfladebehandling skaktrum                 | 0                  | 0                                | 17.125             | 0                                |
| Vedligeholdelse budget                       | 0                  | 0                                | 0                  | 100.000                          |
|  | <u>243.124</u>     | <u>223.000</u>                   | <u>189.616</u>     | <u>202.000</u>                   |

## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

|  | Realiseret<br>2023 | Budget<br>2023<br><small>(ej revideret)</small> | Realiseret<br>2022 | Budget<br>2024<br><small>(ej revideret)</small> |
|--|--------------------|---|--------------------|---|
|  | kr.                | kr.   | kr.                | kr.   |
| <b>Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger</b> |                    |   |                    |   |
| Administrationshonorar                                   | 53.265             | 54.000  | 50.730             | 54.000  |
| Øvrige administrationshonorar                            | 500                | 0   | 0                  | 0   |
| Revisorhonorar   | 18.500             | 18.000  | 18.000             | 18.000  |
| Honorar varme og vandregnskab                            | 20.026             | 21.000  | 19.638             | 21.000  |
| Honorar energimærke                                      | 0                  | 0   | 16.434             | 0   |
| Porto og kopier  | 1.344              | 6.000   | 1.344              | 2.000   |
| Gebyrer  | 8.468              | 6.000   | 6.290              | 9.000   |
| <i>Administrationsomkostninger</i>                       | <u>102.103</u>     | <u>105.000</u>                                  | <u>112.436</u>     | <u>104.000</u>                                  |
| Valuarvurdering  | 12.500             | 15.000  | 15.000             | 13.000  |
| Kontor og telefongodtgørelse bestyrelse                  | 12.600             | 12.000  | 12.600             | 12.000  |
| Bestyrelsesudgifter lokaleleje                           | 0                  | 3.000   | 500                | 3.000   |
| Mødeudgifter   | 7.025              | 6.000   | 8.066              | 7.000   |
| Beboeraktiviteter  | 1.483              | 3.000   | 1.496              | 3.000   |
| EDB udgifter hjemmeside                                  | 3.264              | 0   | 2.844              | 6.000   |
| Øvrige foreningsudgifter                                 | 0                  | 6.000   | 0                  | 2.000   |
| Kontingent ABF   | 8.980              | 9.000   | 8.700              | 9.000   |
| <i>Foreningsomkostninger</i>                             | <u>45.852</u>      | <u>54.000</u>                                   | <u>49.206</u>      | <u>55.000</u>                                   |
|  | <u>147.955</u>     | <u>159.000</u>                                  | <u>161.642</u>     | <u>159.000</u>                                  |
| <b>Note 7. Finansielle indtægter</b>                     |                    |   |                    |   |
| Renteindtægter Danske Bank                               | 528                | 0   | 0                  | 3.000   |
| Kuponrenter Realkredit Danmark                           | 2.115              | 0   | 0                  | 0   |
| Kursgevinst omlægning af lån                             | 14.321.576         | 0   | 177.508            | 0   |
|  | <u>14.324.219</u>  | <u>0</u>  | <u>177.508</u>     | <u>3.000</u>                                    |
| <b>Note 7. Finansielle omkostninger</b>                  |                    |   |                    |   |
| Renter, pengeinstitutter                                 | 8                  | 0   | 8.258              | 0   |
| Realkredit Danmark Hovedstol 56.216.766                  | 106.980            | 0   | 330.304            | 0   |
| Realkredit Danmark Hovedstol 36.288.000                  | 1.070.757          | 0   | 0                  | 0   |
| Renter Realkredit Danmark                                | 0                  | 318.000   | 0                  | 1.560.000                                       |
| Bidrag Realkredit Danmark                                | 172.258            | 228.000   | 249.221            | 144.000   |
| Låneomkostning Realkredit Danmark                        | 136.233            | 0   | 2.245              | 0   |
|  | <u>1.486.236</u>   | <u>546.000</u>                                  | <u>590.028</u>     | <u>1.704.000</u>                                |

## Noter til balancen

|   | 2023                      | 2022                      |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | kr.                       | kr.                       |
| <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>         |
| <br>  |                           |                           |
| 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>                  |
| <br>  |                           |                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>   | <u><b>76.864.650</b></u>  | <u><b>76.864.650</b></u>  |
| <br>  |                           |                           |
| Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2020  | <u><b>70.000.000</b></u>  | <u><b>70.000.000</b></u>  |
| <br>  |                           |                           |
| Valuarvurdering pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport af 16. januar 2024. | <u><b>114.900.000</b></u> | <u><b>111.800.000</b></u> |

## Noter til balancen - fortsat

|                                      | <b>2023</b>             | <b>2022</b>           |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                      | <b>kr.</b>              | <b>kr.</b>            |
| <b>Note 9. Andre tilgodehavender</b> |                         |                       |
| Årsafregning fjernvarme              | 11.807                  | 0                     |
| Andre tilgodehavender                | 0                       | 2.662                 |
| Mellemregning salg af andele         | 11.040                  | 0                     |
|                                      | <u><b>22.847</b></u>    | <u><b>2.662</b></u>   |
| <br>                                 |                         |                       |
| <b>Note 10. Likvide beholdninger</b> |                         |                       |
| Danske Bank 3001 10713692            | 1.059.496               | 955.120               |
| Bestyrelseskonto 9444 4816075084     | 3.976                   | 3.242                 |
|                                      | <u><b>1.063.472</b></u> | <u><b>958.362</b></u> |



## Noter til balancen, fortsat

### Note 11. Prioritetsgæld

|                                  | Renter og<br>bidrag<br>kr. | Afdrag<br>i året<br>kr. | Kursværdi<br>kr.  | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.        |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark lån 013       | 179.381                    | 579.014                 | 0                 | 0                 | 51.051.380         |
| Realkredit Danmark lån 014       | <u>1.168.498</u>           | <u>402.370</u>          | <u>36.844.422</u> | <u>35.885.630</u> | <u>0</u>           |
| <i>Pantebrevsrestgæld</i>        | 1.347.879                  | 981.384                 | 36.844.422        | 35.885.630        | 51.051.380         |
| Kursregulering af prioritetsgæld | <u>0</u>                   | <u>0</u>                | <u>0</u>          | <u>958.792</u>    | <u>-14.970.713</u> |
|                                  | 1.347.879                  | <u>981.384</u>          | <u>36.844.422</u> | <u>36.844.422</u> | <u>36.080.667</u>  |
| Tilskud, rente og bidragsstøtte  | <u>0</u>                   |                         |                   |                   |                    |
| <b>Betalte renter/bidrag</b>     | <u>1.347.879</u>           |                         |                   |                   |                    |

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kort del af gæld (under 1 år)    | 617.291           | 1.740.466         |
| Lang del af gæld (mere end 1 år) | <u>35.268.339</u> | <u>49.310.914</u> |
|                                  | <u>35.885.630</u> | <u>51.051.380</u> |
| Restgæld efter 5 år, afrundet    | <u>32.511.678</u> | <u>42.238.444</u> |

#### Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, kontantlån 013. Hovedstol kr. 56.216.766, rentesats 0,63% med bidragssats på 0,45%. Lånet er indfriet og omlagt i 2023.

Realkredit Danmark, kontantlån 014. Hovedstol kr. 36.288.000, rentesats 4,3820% med bidragssats på 0,4%. Restløbetid er 29 år og 4 måneder. Næste års afdrag udgør kr. 617.291. Kursværdi ved obligationskurs 98,17

## Noter til balancen - fortsat

|  | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>Note 12. Forudbetalinger</b>  |                |                |
| Modtaget a conto arbejdsdage   | 13.280         | 13.280         |
|  | <u>13.280</u>  | <u>13.280</u>  |
| <b>Note 13. Varmeregnskab</b>  |                |                |
| A conto varmebetaling  | 360.266        | 293.160        |
| Betalte varmeudgifter  | -291.073       | -279.120       |
| Udgifter til næste år  | -1.864         | 0              |
|  | <u>67.329</u>  | <u>14.040</u>  |
| <b>Note 14. Vandregnskab</b>   |                |                |
| A conto vandbetaling   | 165.021        | 154.621        |
| Betalt vandudgifter  | -124.834       | -135.189       |
| Udgifter til næste år  | -4.487         | 0              |
|  | <u>35.700</u>  | <u>19.432</u>  |
| <b>Note 15. Øvrig gæld</b>   |                |                |
| Kreditorer   | 23.256         | 16.329         |
| Mellemregning med andelshaver  | 7.760          | 5.147          |
| Øvrige skyldige omkostninger   | 160.746        | 186.210        |
|  | <u>191.762</u> | <u>207.686</u> |
| <b>Note 16. 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. |                |                |

## **Noter til balancen - fortsat**

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

#### **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 36.288.000 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         |                             |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
|          |                                       | 2021                        | 2022                        | 2023          |                             |
|          |                                       | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal<br>stk. | BBR Areal<br>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>                          | 3.554                       | 3.554                       | 40            | 3.554                       |

|    | 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 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. |    |     |

| 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 | 114.900.000 | 32.330                 |

| F3 |                                     | kr.       | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|-----------|------------------------|
|    | Generalforsamlingsbestemte reserver | 1.000.000 | 281                    |

|    |                                     |      |
|----|-------------------------------------|------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0,87 |
|----|-------------------------------------|------|

|    | 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

| 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 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| J | Årets resultat pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 554                               | 564                               | 4.288                             |

|    |                              | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|------------------------------|------------------------|
| K1 | Andelsværdi                  | 21.709                 |
| K2 | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 9.876                  |
| K3 | Teknisk andelsværdi          | 31.585                 |

|    |  | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2023<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                   | 34                                | 53                                | 68                                |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og reovering | 0                                 | 0                                 | 0                                 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                      | 34                                | 53                                | 68                                |

|   |          | %     |
|---|----------|-------|
| P | Friværdi | 52,91 |

(gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

|   |                                 | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2021<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | År 2022<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| R | Årets afdrag for de sidste 3 år | 494                               | 489                               | 276                               |

## 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.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil dette medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 6.053.000.

Hvis lejeindtægten falder med 5%, vil det medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 6.878.000.

|   |                   | <b>kr.</b>         |
|---|-------------------|--------------------|
| Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december                           |                   | 40.765.429         |
| Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:                         |                   |                    |
| Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi  | -76.864.650       |                    |
| Ejendom, valuarvurdering pr. 31. december 2023                                    | 114.900.000       | 38.035.350         |
| Reserveret til kurstab prioritetsgæld   |                   | -686.821           |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december                                | 35.885.630        |                    |
| Prioritetsgæld, kursværdi 31. december  | <u>36.844.422</u> | <u>-958.792</u>    |
|   |                   | <u>77.155.166</u>  |
| Værdi pr. indskudt andelskrone:   | <u>16.141.650</u> | <u>4,779880991</u> |
| <b>Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (gældende på balancedagen):</b>  |                   |                    |
| Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 30. marts 2023 |                   | <u>4,580462406</u> |

## Øvrige noter til årsregnskabet, fortsat

### Note 19. Beregning af andelsværdi

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

| <b>Adresse</b>               | <b>Indskud (kr.)<br/>i alt</b> | <b>Andelsværdi (kr.)<br/>inkl. indskud</b> |
|------------------------------|--------------------------------|--|
| Gyngemose Parkvej 19, St. tv | 357.000                        | 1.706.418                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, St. th | 301.350                        | 1.440.417                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 1. tv  | 399.000                        | 1.907.173                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 1. th  | 308.700                        | 1.475.549                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 2. tv  | 404.250                        | 1.932.267                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 2. th  | 319.200                        | 1.525.738                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 3. tv  | 407.400                        | 1.947.324                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 3. th  | 329.700                        | 1.575.927                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 4. tv  | 407.400                        | 1.947.324                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 4. th  | 331.800                        | 1.585.965                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 5. tv  | 415.800                        | 1.987.475                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 5. th  | 333.900                        | 1.596.002                                  |
| Gyngemose Parkvej 19, 6      | 514.500                        | 2.459.249                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, St. tv | 392.700                        | 1.877.059                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, St. th | 378.000                        | 1.806.795                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 1. tv  | 390.600                        | 1.867.022                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 1. th  | 399.000                        | 1.907.173                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 2. tv  | 395.850                        | 1.892.116                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 2. th  | 404.250                        | 1.932.267                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 3. tv  | 395.850                        | 1.892.116                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 3. th  | 404.250                        | 1.932.267                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 4. tv  | 399.000                        | 1.907.173                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 4. th  | 407.400                        | 1.947.324                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 5. tv  | 399.000                        | 1.907.173                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 5. th  | 415.800                        | 1.987.475                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 6. tv  | 402.855                        | 1.925.599                                  |
| Gyngemose Parkvej 21, 6. th  | 506.445                        | 2.420.747                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, St. tv | 325.500                        | 1.555.851                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, St. th | 499.800                        | 2.388.985                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 1. tv  | 336.000                        | 1.606.040                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 1. th  | 499.800                        | 2.388.985                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 2. tv  | 341.250                        | 1.631.134                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 2. th  | 499.800                        | 2.388.985                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 3. tv  | 344.400                        | 1.646.191                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 3. th  | 504.000                        | 2.409.060                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 4. tv  | 350.700                        | 1.676.304                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 4. th  | 508.200                        | 2.429.136                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 5. tv  | 352.800                        | 1.686.342                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 5. th  | 512.400                        | 2.449.211                                  |
| Gyngemose Parkvej 23, 6      | 546.000                        | 2.609.815                                  |
|                              | <u>16.141.650</u>              | <u>77.155.166</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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

## 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 nominal 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 <sup>2</sup> |
|----|--|------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte 114.900.000 | 32.330                 |

|    | kr.   | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|---|------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver 1.000.000 | 281                    |

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

| Feltnr. |                              | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---------|------------------------------|------------------------|
| K1      | Andelsværdi                  | 21.709                 |
| K2      | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 9.876                  |
| K3      | Teknisk andelsværdi          | 31.585                 |

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

|   | %              |
|---|----------------|
| P | Friværdi 52,91 |

# PENNEO

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

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

## Gitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-22 12:15:16 UTC



## Lars Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søterrasserne 1

Serienummer: 4fb46692-9183-48a1-b5c0-11083eea4bdd

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-04-22 15:59:05 UTC



## Ole Verner Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-04-24 12:07:20 UTC



## Pia Maria Hagelin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Søterrasserne 1

Serienummer: fb4a2355-b77e-46c7-8ab7-b166d606ddc1

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-04-24 16:38:32 UTC



## Navnet er skjult

Formand

Serienummer: 579684ef-5139-4b38-8c1f-9c258e844928

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-04-29 19:59:52 UTC



## Palle Valentin Kubach

Underskrivende revisor

På vegne af: Albjerg

Serienummer: 44626649-c661-4b32-89a7-ee079fa888c2

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-04-30 06:01:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: N33OU-7GXTB-3EYJM-W25HQ-EET40-BLUWX

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/validator**